



**Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur  
Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen  
Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land  
Niederösterreich  
F-2150**

**Autoren:**

Elisabeth Millonig, Helmut Deubner, Elmar Brugger, Ingo Kreyer, Toni Matosic

**Co-Autoren:**

Raimund Gutmann, Wilfried Posch

18. Mai 2010

**ARGE Brugger/Matosic GesbR**

Am Meisenbühel 14

1130 Wien

## Inhaltsverzeichnis

1	Abstract	6
2	Zusammenfassung	8
2.1	Cohousing – Kurzcharakteristik und Abgrenzung (begriffliche Zuordnungen)	9
2.1.1	Cohousing als Wohnform	9
2.1.2	Der Begriff Cohousing	9
2.2	Nationaler und internationaler Vergleich	11
2.2.1	Vergleichbarkeit innerhalb Österreichs	11
2.2.2	Internationale Vergleichbarkeit	11
2.3	Ergebnisse	11
2.3.1	Ökonomische Betrachtung – Zeit- und Geldersparnis für die Bewohner	11
2.3.2	Gesellschaftlich - soziale Betrachtung	12
2.3.3	Lösungsorientierte Betrachtung	14
2.4	Zusammenfassung der Empfehlungen	15
2.4.1	Empfehlungen für Initiativgruppen	15
2.4.2	Empfehlungen für Bauträger	16
2.4.3	Empfehlungen für Entscheidungsträger	17
3	Definition und Entstehungsgeschichte des Phänomens „Cohousing“	19
3.1	Was ist Cohousing?	19
3.2	Cohousing: Begriff und Definition	20
3.2.1	Begriff Cohousing	20
3.2.2	Definition Cohousing	20
3.3	Entstehung: chronologische Übersicht	24
3.4	Geschichte des Cohousing	25
3.5	Besonderheiten von Cohousing	28
3.5.1	Allgemein	28
3.5.2	Senioren – Cohousing:	29
3.5.3	Energie – Kriterium	31
4	Gemeinschaftliches Wohnen in Österreich: Historische Betrachtung und aktuelle Herausforderungen	35
4.1	Historische Betrachtung in Bezug auf Österreich	35
4.2	Die Reformpotenziale gemeinschaftlicher Wohnformen	49
4.2.1	Wohnwandel und neue Wohnbedürfnisse – Ausdifferenzierung gesellschaftlicher Lebensstile und Wohnformen	50
4.2.2	Wohngruppen als gesellschaftspolitische Alternative - Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte	57

4.2.3	Wohngruppen-Projekte in Österreich - Rolle und aktuelle Situation gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich	61
4.3	Cohousing als mögliche Antwort auf gesellschaftliche und ökonomische Herausforderungen	65
4.3.1	Ökonomische Herausforderungen	65
4.3.2	Gesellschaftlich - soziale Herausforderungen	66
4.3.3	Lösungsorientierte Betrachtung	67
5	Das erste Cohousing – Projekt Österreichs: Der ‚Lebensraum‘ im niederösterreichischen Marchfeld	69
5.1	Die Vision einer Cohousing-Siedlung: Motive und Voraussetzungen	69
	Einzug, Wohnen und Leben	69
5.2	Der Traum, die Absichten, die Ziele	70
5.3	Planung und Umsetzung	71
5.3.1	Die Vorprojektphase	71
5.3.2	Umsetzung und Bau	71
5.3.3	Einzug der BewohnerInnen, Wohnen und Leben	79
5.4	Besonderheiten und spezifische Probleme des Projektes	86
5.4.1	Die Projektgröße	86
5.4.2	Hohe Fluktuation in der Anfangsphase	86
5.4.3	Viele Konflikte	87
5.4.4	Klärung der persönlichen Beitragspflichten erst 5 Jahre nach dem Einzug: „Lebensraum-Commitment“	87
5.4.5	Veränderung der Rechtsform	88
5.4.6	Hoher Zeitdruck	89
5.4.7	Hohes finanzielles Risiko	89
5.4.8	Architekt als Initiator	90
6	Evaluation	91
6.1	Fragestellungen und Hypothesen	91
6.1.1	WIRKUNGEN – Welche Potenziale und Vorteile des Cohousing, die aus anderen Projekten bekannt sind, wurden im Lebensraum verwirklicht?	91
6.1.2	FAKTOREN – Welche Aspekte waren ausschlaggebend dafür, dass Potenziale realisiert bzw. nicht realisiert werden konnten?	93
6.2	Evaluationsansatz	93
6.2.1	Subjektive Sichtweise	93
6.2.2	Veränderungsanalyse	93
6.2.3	Vergleich mit anderen Wohnformen	94
6.2.4	Exploratives und hypothesengeleitetes Vorgehen	94
6.3	Methoden	94

6.3.1	Datenerfassung	94
6.3.2	Datenauswertung der standardisierten Interviews	95
6.4	Ergebnisse	96
6.4.1	Soziodemografische Ergebnisse	96
6.4.2	Wie haben die SiedlerInnen vor Einzug in den Lebensraum gelebt?	104
6.4.3	Wie haben die Siedler vom Projekt „Lebensraum“ erfahren?	105
6.4.4	Wohnbauförderung, Genossenschaft und Wohnsituation	105
6.4.5	Welche Erwartungen hatten die BewohnerInnen beim Einzug?	112
6.4.6	Wichtige Veränderungen im dritten Jahr (2008) des Lebensraums	112
6.4.7	Vor- und Nachteile des ‚Cohousing‘ aus Sicht der SiedlerInnen	115
6.4.8	Ökonomische / wirtschaftliche und ökologische Aspekte von Cohousing	120
6.4.9	Entwicklung der Lebensqualität im Lebensraum	127
6.4.10	Rahmenbedingungen der Lebensqualität	128
6.4.11	Lebensqualität als Prozess – zentrale Aspekte des Zusammenlebens	132
6.4.12	Lebensqualität als Ergebnis – Zufriedenheit und Wohlbefinden	142
6.4.13	Gemeinsame Mahlzeiten und deren Bedeutung für die Gemeinschaft	147
6.4.14	Gemeinschaftsaktivitäten allgemein	151
6.4.15	Welche Eigenschaften sind für erfolgreiche ‚CohouserInnen‘ erforderlich?	156
6.4.16	Architektur und Cohousing	157
6.4.17	Kritische Phasen des Projekts Lebensraum	162
6.5	Interessante Zusammenhänge	170
6.5.1	Lebensqualität und soziodemographische Eigenschaften	170
6.5.2	Welche Faktoren beeinflussen die Lebensqualität?	170
6.6	Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse	173
6.6.1	Welche Potenziale konnten realisiert werden?	173
6.6.2	Erfolgsfaktoren: Welche Cohousing-Prinzipien wurden im Projekt Lebensraum realisiert? Welche nicht?	176
7	Vergleich mit Les Paletuviers	183
8	Ausblick: Ideen und Schlussfolgerungen für eine regionale Umsetzung	187
8.1.1	Voraussetzungen für eine wirkungsoptimierte Umsetzung – Empfehlungen:	187
8.1.2	Empfehlungen für Initiativgruppen	187
8.1.3	Empfehlungen für Bauträger	196
8.1.4	Empfehlungen für Entscheidungsträger	199
9	Anhang	210
9.1	Musterprojekte international	210
9.1.1	Quantitativer Vergleich mit diversen Cohousing- und Les Paletuviers-Projekten	210

9.2	Literaturnachweise	216
9.2.1	Literatur zu Kapitel 4.1	216
9.2.2	Quellen und Literatur zu Kapitel 4.3	219
9.2.3	Literatur zum Thema Lebensqualität	220
9.2.4	Literatur zum Thema Cohousing	221
9.3	Links und Internetadressen	223
9.4	Abbildungsverzeichnis	225
9.5	Tabellenverzeichnis	227
9.6	Workshopprotokolle aus dem Lebensraum	229
9.7	Die eingesetzten Fragebögen	231
9.7.1	Fragebogen 2007	231
9.7.2	Fragebogen 2008	242

# 1 Abstract

## Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich

**Ziel und Aufgabe** dieser Studie ist es, den wirtschaftlichen, raumplanerisch-städtebaulichen, ökologischen und insbesondere sozialen Nutzen der Wohnform „Cohousing“ wissenschaftlich zu analysieren.

### Ergebnis:

Die Untersuchung der Siedlung „Lebensraum“ hat gezeigt, dass Cohousing eine in Niederösterreich ebenso zeitgemäße wie auch aktuell lebbare Siedlungsform ist, die dem menschlichen Grundbedürfnis des Zusammenlebens in einer überschaubaren Gemeinschaft entspricht. Hierbei bietet Cohousing seinen Bewohnern sowohl ein hohes Ausmaß an subjektiver und objektiver Lebensqualität wie auch an speziellem Nutzen, wie z.B. ein ideales Umfeld für Kinder.

### Belege für den Befund:

**Ökonomische Betrachtung:** Zeit- und Geldersparnis für die BewohnerInnen bei Energiekosten, Betreuungskosten, Lebensmittelkosten und Einkaufsfahrten und generell bei den Mobilitätskosten durch Fahrgemeinschaften und Mitfahrgelegenheiten.

**Gesellschaftlich - soziale Betrachtung:** Soziale Unterstützung entwickelt sich durch die zahlreichen Kontaktmöglichkeiten und die hieraus gewachsene Gemeinschaft; alle BewohnerInnen fühlen sich geborgen und sicher, Solidargemeinschaft und Nachbarschaftshilfe wird aktiv gelebt und von den meisten BewohnerInnen auch wahrgenommen.

**Lösungsorientierte Betrachtung:** Der „Lebensraum“ zeigt durch Cohousing mögliche Lösungsansätze für die folgenden Themen bzw. Phänomene:

- **Verlust von bzw. Mangel an gemeinschaftlichen Strukturen** in den Wohngebieten
- gesellschaftlich **nachteilige Folgen der anonymisierten Bevölkerungsstruktur** (Vandalismus, Kriminalität, soziale Isolation Bedürftiger mit entsprechenden Kosten für die Allgemeinheit)

- **anhaltende Zersiedelungstendenz** durch Zuzug im Umkreis der Ballungszentren, aber außerhalb dieser Bereiche **Entvölkerung alter Dorfstrukturen**

### **Empfehlungen:**

Außerdem enthält die Studie konkrete Empfehlungen für

- **Initiativgruppen** (wie aus den besonderen Erfahrungen und Erkenntnissen im Projekt Lebensraum gelernt werden kann),
- **Bauträger** (Cohousing als Marktsegment und innovativ – nachhaltiges Konzept), und
- **Entscheidungsträger** (Raumplanung und Dorferneuerung, Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument verwenden, ökologische Aspekte verdichteter Bauformen, Seniorencohousing und Pflegekostenthematik).

## 2 Zusammenfassung

### Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich

**Ziel und Aufgabe** dieser Studie ist es, den wirtschaftlichen, raumplanerisch-städtebaulichen, ökologischen und insbesondere sozialen Nutzen der Wohnform „Cohousing“ wissenschaftlich zu analysieren.

**Ergebnis:** Die Untersuchung der Siedlung „Lebensraum“ hat gezeigt, dass Cohousing eine in Niederösterreich ebenso zeitgemäße wie auch aktuell lebbare Siedlungsform ist (siehe Abbildung 45, S.146), die dem menschlichen Grundbedürfnis des Zusammenlebens in einer überschaubaren Gemeinschaft entspricht (siehe Kapitel 6.4.11.4, S. 137 bzw. Abbildung 2: **Die Maslow-Pyramide**, S. 67; sowie Tabelle 15, S.116).

Hierbei bietet Cohousing seinen Bewohnern sowohl ein hohes Ausmaß an subjektiver (siehe Kapitel 6.4.12, S.142) und objektiver Lebensqualität (siehe Kapitel, 6.4.10, S.128) wie auch an speziellem Nutzen (siehe Tabelle 14, S. 115 und Tabelle 15, S.116).

#### **Vorbemerkung zur Vergleichbarkeit:**

Im Vergleich zu anderen Cohousings hatte das Projekt Lebensraum einen ungewöhnlich schwierigen Start (siehe Kapitel 5, S. 69 ff, und insbesondere Kapitel 5.4, S.86), wie er bei nachfolgenden Projekten nicht notwendigerweise erwartet werden muss.

Hierfür waren mehrere Faktoren maßgeblich:

- Zeitverlust bis zur Erlangung der „großen Wohnbauförderung“ (siehe Kapitel 5.4.5, S.88)
- Zu rasches Gruppenwachstum kurz vor Baubeginn ohne Abklärung der cohousing-bedingten Anforderungen an die BewohnerInnen (siehe Kapitel 5.4.6, S. 89 sowie 5.4.4, S.87)
- Enorme Fluktuation als Folge der Verzögerungen bis zum Baubeginn (siehe Kapitel 5.4.2, S. 86)
- Erstes Cohousing Österreichs (Cohousing im engeren Sinn, d.h. mit Gemeinschaftshaus etc. siehe Kapitel 3.2.2, S.20), dennoch ambitionierte Projektgröße von 32 Wohneinheiten (siehe Kapitel 5.4.1, S. 86).

Zu einer verzerrungsfreien Einschätzung ist die angemessene Berücksichtigung dieser prinzipiell vermeidbaren Hürden nötig. Insgesamt verursachten die Erschwernisse erhebliche Verzögerungen bei der Projektumsetzung sowie Konfliktbelastungen (siehe Kapitel 5.4.3, Viele Konflikte, S. 87) der Gemeinschaft, sodass einige verlangsamte Entwicklungen auch unter

diesem Aspekt zu sehen sind, beispielsweise einerseits bei gemeinschaftlichen Mahlzeiten und resultierenden Ersparnissen (siehe Kapitel 6.4.13, S.147, sowie Kapitel 6.6.2.4, S.179), und andererseits bei den Regeln für die persönlichen Beiträge zur Erhaltung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen (siehe Kapitel 5.4.4, S. 87, sowie Kapitel 6.6.2.2, S.177).

## 2.1 Cohousing – Kurzcharakteristik und Abgrenzung (begriffliche Zuordnungen)

### 2.1.1 Cohousing als Wohnform

Im Bereich der alternativen Wohnformen und hier speziell der Wohngruppen (siehe Definition und Abgrenzung, S. 54) nimmt Cohousing infolge zweier Eigenheiten eine besondere Stellung ein:

- Erstens kann man sagen, dass es die wirklich gute Idee der gemeinschaftlichen Nutzung einer für die Haushaltsführung hilfreichen Infrastruktur erstmalig für alle Bevölkerungsschichten öffnet, nachdem frühere Umsetzungen wie z.B. das Einküchenhaus (siehe Die Herkunft der Genossenschaftsidee und des Gartenstadtgedankens, S. 37) oder das Familienhotel (siehe Kapitel 3.4, S. 25) doch einer recht wohlhabenden Mittelschicht vorbehalten blieben.
- Und zweitens zeigt es durch die konsequente Schwerpunktlegung auf alltagsnützliche Gemeinschaftseinrichtungen eine nach wie vor beispielhafte Infrastruktur für die Umsetzung von beabsichtigter Gemeinschaftsbildung (siehe Kapitel 3.2.2.5, S. 22 sowie Kapitel 3.2.2.3, S. 21).

### 2.1.2 Der Begriff Cohousing

Cohousing dient als Bezeichnung für ein großes Spektrum unterschiedlicher Wohnprojekte, von denen nicht alle vollständig den definierenden Kriterien des Begriffs (Siehe Kapitel 3.2.2, S. 20 ff) entsprechen. Dabei geht es insbesondere um Art und Umfang von Gemeinschaftseinrichtungen, aber auch um das Ausmaß ihrer Nutzung (siehe Kapitel 3.2.2.3, S. 21), denn dies ist ein ganz zentraler und maßgeblicher Aspekt von Cohousing.

Ohne die umfangreichen und den einzelnen Haushalt entlastenden Gemeinschaftseinrichtungen sowie deren intensive Nutzung kann sich der für die nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Gemeinschaft so wesentliche Effekt des individuellen Energiegewinns (siehe Kapitel 3.5.3, S. 31) nur schwer einstellen, und es entsteht kein Cohousing im eigentlichen Sinn mit einer in ihrer Kraft und Dynamik beständigen oder sogar wachsenden Gemeinschaft. Dadurch bleibt im Ergebnis eher eine Nähe zum „kleinen Netz“ zufolge der Definition von Korczak (siehe Grünberger 2007, S. 5: Korczak).

Wegen der unterschiedlichen sozialen Auswirkungen erscheint es sinnvoll, **Cohousings mit hohem Anspruch an die Gemeinschaftsbildung** von solchen zu unterscheiden, wo diese Absicht nicht so konsequent eingeplant bzw. umgesetzt wird.

Hier liegt auch der entscheidende Unterschied zu den Vorläufern von Cohousing. Diese planten ihre Gemeinschaftseinrichtungen damals zwar auch mit der Absicht der Entlastung der Hausfrauen, jedoch waren sie noch in Form eines Dienstbotenservice bzw. eines Familienhotels organisiert, wie es eben den aktuellen gesellschaftlichen Verhältnissen entsprach (siehe im Beitrag von Prof. Posch auf S. 46: Aage Hastrup ). Diese Organisationsform hatte jedoch keine nennenswerten gemeinschaftsbildenden Effekte, denn es gab keinerlei Notwendigkeit einer Zusammenarbeit zwischen den BewohnerInnen. Vielmehr verfügten sie über gemeinsam genutzte Versorgungseinrichtungen wie Restaurant, Wäscheservice, Putzservice usw.

Diese Studie richtet ihr besonderes Augenmerk auf die Aspekte der **beabsichtigten und nachhaltigen Gemeinschaftsbildung** und auf die dadurch eröffneten Möglichkeiten für positive Auswirkungen auf unsere Gesellschaftsform.

Es ist deshalb sinnvoll, von Cohousing im engeren und im weiteren Sinn zu sprechen.

**Cohousing im engeren Sinn** (siehe Kapitel 3.2.2.5, S. 22) verwirklicht stets die Rationalisierung und Vereinfachung alltäglicher Verrichtungen und Haushaltsaufgaben durch womöglich gemeinschaftliche Erledigung.

Dadurch kann und soll eine wesentliche Einsparung beim individuellen Zeit- und Geldaufwand für diese Tätigkeiten erzielt werden, was natürlich auch das Vorhandensein und eine entsprechende Nutzung geeigneter Gemeinschaftseinrichtungen voraussetzt.

Das Ausmaß dieser persönlichen oder auch wohneinheitsbezogenen Einsparung ist ein höchst bedeutsamer Faktor für den langfristigen Erfolg einer (vermittels Cohousing) beabsichtigten Gemeinschaftsbildung und wird in der Folge mit **Energiekriterium** bezeichnet (siehe Kapitel 3.5.3, S. 31).

**Je mehr persönliche Energieeinsparung (in Form von Zeit- und Geldersparnis durch gemeinschaftliche Erledigungen) den Energieinvestitionen (in die Gemeinschaftsaktivitäten) gegenübersteht, desto positiver wird der individuelle Saldo, und damit auch der wirtschaftliche Vorteil der Gemeinschaftszugehörigkeit.**

Hierin liegt das Erfolgsgeheimnis für das oft schon seit mehr als drei Jahrzehnten anhaltende, intensive Gemeinschaftsleben vieler dänischer Bofællesskaber.

Das gemeinsame Kochen und Essen ist also keine soziale Marotte, es ist vielmehr der wirksamste Einstieg in eine positive Entwicklung des Energiekriteriums, welches wiederum der entscheidende Faktor für den nachhaltigen Erfolg eines Cohousing im engeren Sinn ist.

Bei **Cohousing im weiteren Sinn** (siehe Kapitel 3.2.2.4, S. 22) sind die Gemeinschaftseinrichtungen (soweit vorhanden) ganz vorwiegend bis ausschließlich freizeitorientiert. Eine Gemeinschaftsküche ist nicht vorhanden bzw. wird nicht genutzt, Zeit- und Geldersparnis durch gemeinschaftliche Erledigung von Haushaltsaufgaben spielen keine nennenswerte Rolle.

## 2.2 Nationaler und internationaler Vergleich

### 2.2.1 Vergleichbarkeit innerhalb Österreichs

Das Wohnprojekt Lebensraum ist in Österreich das erste Cohousing im engeren Sinn. Das heißt seine Architektur und Ausstattung beinhalten alle jene Einrichtungen, welche im Cohousing für eine optimale Unterstützung der Gemeinschaftsbildung vorgesehen werden.

Somit ist aber ein Vergleich nur eingeschränkt möglich und kann beispielsweise die Nutzung von Gemeinschaftshaus und Gemeinschaftsküche nicht mit einbeziehen, weil solche Strukturen in anderen Projekten (z.B. „Les Paletuviers“) nicht in dieser Form vorhanden sind.

### 2.2.2 Internationale Vergleichbarkeit

Außerhalb Österreichs gibt es viele Beispiele von Cohousing im engeren Sinn. Dadurch ist eine Gegenüberstellung von statistischen Eckdaten (siehe Kapitel 9.1.1, S.210) ebenso möglich wie vergleichende Beschreibungen der Gemeinschaftsentwicklung, z. B. gemeinsames Essen (siehe Tabelle 47, S.213).

## 2.3 Ergebnisse

### 2.3.1 Ökonomische Betrachtung – Zeit- und Geldersparnis für die Bewohner

Einsparungen haben sich bis zur ersten Befragung speziell bei den Energie- und Betreuungskosten gezeigt (siehe Abbildung 19, S. 120 und Abbildung 20, S. 122). Bei der zweiten Befragung wurden auch Einsparungen bei Lebensmitteln und Einkaufsfahrten registriert (siehe Abbildung 50, S. 150).

**Energiekosten:** Diese haben sich von allen finanziellen Ausgaben am meisten verringert. 70% gaben an, starke oder leichte Einsparungen zu haben, 15% gaben unveränderte und weitere 15% gestiegene Energiekosten an (siehe Kapitel 6.4.8, S. 120, sowie Abbildung 19, S. 120).

Generelle Spareffekte bringen die verdichtete Bauweise und das dadurch mögliche gemeinschaftliche Heizen und insbesondere die Gebäudeisolierung.

**Betreuungskosten:** Die Kinderbetreuungskosten sind im Schnitt gesunken (siehe Kapitel 6.4.8.4, S. 121, sowie Abbildung 19, S. 120).

Die diesbezüglich postulierten Cohousing-Potenziale werden im Lebensraum genutzt.

Die cohousing – typischen Einsparungseffekte durch gemeinsame Mahlzeiten konnten in der ersten Befragung (2007) noch nicht beobachtet werden (siehe Kapitel 6.4.13.5, S.150), allerdings gibt es diese Mahlzeiten in regelmäßiger Form erst seit Sommer 2008, und dementsprechend werden die Auswirkungen bei der zweiten Befragung erkennbar:

Dass die **Kosten für Lebensmitteleinkauf und Mobilität** (Einkaufsfahrten) durch das gemeinsame Essen sinken, das nehmen so gut wie alle Beteiligten mehr oder weniger wahr (siehe Abbildung 50, S. 150).

Personen, die einen Anstieg der Mobilitätskosten angaben, hatten zuvor keine separaten bzw. motorisierten Einkaufsfahrten getätigt. Diese wurden jedoch durch die Größe des Einkaufs für das gemeinsame Essen erforderlich. Allerdings haben die Lage des Lebensraums und die dadurch für manche gestiegene Entfernung zum Arbeitsplatz einen diesbezüglichen Anstieg der Mobilitätskosten mit sich gebracht.

**Einsparungen durch Carsharing** waren bisher noch nicht realisierbar, weil die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz nicht ausreicht um die regelmäßigen und zeitgleichen Individualfahrten der BewohnerInnen abzudecken. Dadurch würden gemeinsame Fahrzeuge zu oft von vielen Bewohnern gleichzeitig für unterschiedliche Fahrtziele gebraucht werden. Allerdings läuft seit November 2009 eine neue Initiative mit umfassenderem Lösungsansatz: Mit einem Fragebogen wurden ausführliche Angaben von Interessenten zu einem mehrstufigen Konzept erhoben, in dem Carsharing mit Shuttlebus zum Bahnhof und Flatrate-Taxi kombiniert werden sollen (siehe Tabelle 19, S.125).

**Einsparungen im Mobilitätsbereich** durch informelle Nachbarschaftshilfe gibt es hingegen reichlich: Fahrgemeinschaften und Mitfahrgelegenheiten, zum Beispiel für den Weg zum Kindergarten, für Einkaufsfahrten; für das Abholen vom Bahnhof usw. (siehe Tabelle 15, Bereich „Synergien“, S. 116), und auch das Ausleihen bzw. Verleihen von Fahrzeugen wird gelegentlich praktiziert (siehe Kapitel 6.4.8.2, S.121).

### 2.3.2 Gesellschaftlich - soziale Betrachtung

Alle BewohnerInnen fühlen sich geborgen und sicher, Solidargemeinschaft und Nachbarschaftshilfe wird aktiv gelebt und von den meisten BewohnerInnen auch wahrgenommen. Soziale Unterstützung entwickelt sich durch die zahlreichen Kontaktmöglichkeiten und die hieraus gewachsene Gemeinschaft. Die besondere Qualität von Cohousing zeigt sich auch im Ausmaß der Kinderfreundlichkeit und in der enorm erleichterten Kinderbetreuung. Alleinerziehende profitieren besonders vom Leben im Lebensraum.

Als noch immer gern verwendetes Verständnismodell zeigt die Maslow'sche Bedürfnishierarchie (siehe Abbildung 2, S. 67) in ihren Ebenen 2 und 3 die für das Wohnen besonders bedeutsamen Grundvoraussetzungen auf: Schutz und Sicherheit sowie Gemeinschaft und Gruppenzugehörigkeit. Je besser die Wohnsituation diesen Grundbedürfnissen entspricht, desto weniger muss ihre Befriedigung außerhalb gesucht werden (siehe Kapitel 4.3.2, S. 66).

**Sicherheit:** Die BewohnerInnen fühlen sich im Lebensraum sicher (siehe Abbildung 25, S.129).

**Geborgenheit:** Generell fühlen sich die BewohnerInnen im Lebensraum geborgen bzw. zuhause, wobei 56% dieses Statement als voll zutreffend und weitere 34% als zutreffend bezeichnen, während 7% eher zutreffend und 3% eher nicht zutreffend wählten (siehe Abbildung 35, S.136).

Und bezüglich Geborgenheit zeigt sich im Lebensraum eine interessante Korrelation: Sich geborgen zu fühlen hängt vor allem damit zusammen, dass man informiert ist, mit der Wohnsituation zufrieden ist und Konflikte im Lebensraum als konstruktiv einschätzt (siehe Abbildung 41, S.141).

**Kontaktmöglichkeiten:** alle Befragten bestätigen, zu den Anderen einen guten bis sehr guten Kontakt zu haben. Mehr als 93% sind teilweise bis völlig überzeugt, von den wichtigen Vorgängen im Lebensraum bestens informiert zu sein (siehe Abbildung 35, S.136).

**Zufriedenheit:** 36 Befragte (und damit 88%) würden wieder einziehen, 68% sogar auf jeden Fall (siehe Abbildung 45, S.146, sowie Abbildung 46, S.146).

**Solidargemeinschaft und Nachbarschaftshilfe:** Alle Befragten glauben, sich in Krisenzeiten voll auf die Nachbarn im Lebensraum verlassen zu können, wobei 34% „trifft voll zu“, 49% „trifft zu“, und 17% „trifft eher zu“ angekreuzt haben (siehe Abbildung 35, S.136).

Etwas zurückhaltender fällt die Beantwortung der Frage nach funktionierender Solidargemeinschaft aus: auch wenn dies insgesamt 88% positiv beantworten, so finden es doch 48% nur „eher zutreffend“ (siehe Abbildung 35, S.136). Dieses Ergebnis dürfte jedoch von den zum Befragungszeitpunkt noch bestehenden Meinungsverschiedenheiten zu den Pflichten gegenüber der Gemeinschaft beeinflusst sein (siehe Kapitel 3.5.3, S.31).

**Kinderfreundlichkeit:** die Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder wurden von den Befragten sehr hoch eingeschätzt, was sicherlich auch mit den stets reichlich vorhandenen Spielkameraden zu tun hat (siehe Abbildung 27, S.130). Bemerkenswert ist auch ein Geburtenboom (siehe Tabelle 1, S. 96) seit dem Bezug der Wohnungen.

**Altenbetreuung:** Im Lebensraum wohnen vor allem Menschen mittleren Alters mit überdurchschnittlichem Bildungsgrad. Alte Menschen (über 69 Jahre) sind nicht anzutreffen, hingegen vor allem Familien mit Kindern. Die Vorteile, die Cohousing für Senioren bieten würde (siehe Kapitel 3.5.2, S. 29), werden im Lebensraum (noch) nicht genutzt.

**Initiativkräfte der Gemeinschaft:** Eine interessante Weiterentwicklung bahnt sich aus dem Wochenmarkt heraus an: Es gibt eine Initiative für eine neuerdings gemeinschaftsunterstützte Demeter-Landwirtschaft, die durch Mitbeteiligung der KundInnen speziell die ganzjährige Frischgemüseversorgung in bester Bioqualität ermöglichen und sichern soll.

Und auch das Carsharing erlebt einen neuen Startversuch, diesmal mit einem umfassenden Konzept inklusive Shuttlebus und eventuell auch Flatrate-Taxi. Besonders bemerkenswert ist, dass beide Initiativen die Umgebung des Lebensraums miteinbeziehen und so die gesellschaftlich – soziale Strahlkraft der Gemeinschaft zum Ausdruck bringen.

### 2.3.3 Lösungsorientierte Betrachtung

Der „Lebensraum“ ist ein realistisches Beispiel für die Problemlösungskapazität von Cohousing bei den folgenden Themen:

- **Verlust von bzw. Mangel an gemeinschaftlichen Strukturen** in den Wohngebieten und die resultierende Kohärenzlosigkeit der Gesellschaft: Dadurch sind Solidarität, Selbstorganisation und Eigenverantwortlichkeit im Rückzug und müssen bzw. sollten zunehmend vom Staat ersetzt werden. Diese Aufgabe kann jedoch kein Staatswesen dieser Welt in jener idealen Form erfüllen, wie sie eine überschaubare Gemeinschaft zustande bringen kann. Das Cohousing Lebensraum zeigt jedoch, wie ebendiese Eigenschaften durch die beabsichtigte Gemeinschaftsbildung entstehen und sich zum Vorteil der BewohnerInnen und auch der Umgebung entwickeln (siehe Abbildung 35, S.136, sowie Abbildung 36, S.136; Abbildung 32, S.133, Abbildung 33, S.134, sowie Kapitel 3.5.3, S. 31).
- **gesellschaftlich nachteilige Folgen der anonymisierten Bevölkerungsstruktur:** Vandalismus, Kriminalität und soziale Isolation Bedürftiger mit entsprechenden Kosten für die Allgemeinheit. Demgegenüber ist Anonymität im Cohousing weder gewünscht noch möglich, und stattdessen kennen sich alle Bewohner. Die Architektur kennzeichnet deutlich den Übergang von draußen in den Gemeinschaftsbereich, und Fremde erregen sofort Aufmerksamkeit. Daraus resultiert nicht nur ein besonders hohes Maß an Sicherheit (siehe Abbildung 25, S.129), auch Vandalismus ist im Cohousing bisher unbekannt. Sogar zur Rehabilitation eines von Vandalismus und Leerstehungen geplagten Wohnblocks wurde Cohousing eingesetzt, und so entstand 1979 das schwedische Projekt Stacken (Vestbro 2008).
- **anhaltende Zersiedelungstendenz** durch Zuzug im Umkreis der Ballungszentren, aber außerhalb dieser Bereiche **Entvölkerung alter Dorfstrukturen:** Diese Problematik resultiert aus dem Attraktivitätsgefälle von den Dörfern hin zu den Ballungszentren, und auch hier zeigt sich Cohousing als Gegenbeispiel: Bei der ersten Befragung 2007 wurde die Lage und die Verkehrsanbindung als größter Nachteil genannt (Tabelle 16: **Nachteile von Cohousing (2007)**, S.118), trotzdem ist der Anstieg der Wohnzufriedenheit durch den Einzug signifikant (Abbildung 43, S.144).

Daraus lässt sich schließen, dass **die Entscheidung für den Lebensraum nicht wegen, sondern trotz der Lage** gefallen ist, wobei Viele aus dem Ballungsraum Wien weggezogen sind (siehe Abbildung 14, S.104). Es war also die Attraktivität der Wohnform, die den Ausschlag für den Umzug aufs Land gegeben hat (siehe Kapitel 6.4.10.1, S.128). Und dass der Lebensraum auch eine belebende Wirkung auf die Nachbarschaft hat: das zeigen der Wochenmarkt, die Initiative CSA (Community – supported Agriculture) und die Initiative Carsharing.

## 2.4 Zusammenfassung der Empfehlungen

(Ausführliche Version ab Kapitel 8.1.2, S.187)

### 2.4.1 Empfehlungen für Initiativgruppen

- **Für wen ist Cohousing geeignet:**  
für Leute, die in einer aktiven Gemeinschaft leben und mitgestalten wollen.
- **Werbung von SiedlerInnen:**  
nach der Anfangsinformation bringt die Mundpropaganda am meisten; Rückhaltlos vollständige Information hilft spätere Probleme zu vermeiden.
- **Intentionen müssen stimmen:**  
je genauer sich die (Kern-)Gruppe über ihre spezifischen Intentionen klar ist, desto besser können sich Neuzugänge orientieren ob es für sie die richtige Gemeinschaft ist.
- **Kommunikation und Transparenz:**  
auch wenn es aufwändig und manchmal mühsam ist: zu wichtigen Themen muss mindestens eine Person Bescheid wissen und die Gruppe informiert halten.
- **Projektgröße:**  
zwischen mindestens 20 und höchstens 35 bis 40 Wohneinheiten gilt als vorteilhafter Bereich, beziehungsweise bis zu etwa 100 Personen.
- **Ersparnis an Zeit und Ressourcen / gemeinsame Mahlzeiten:**  
typisches Kennzeichen erfolgreicher Cohousings sind die gemeinsamen Mahlzeiten (bei selbstverständlich freiwilliger Teilnahme), die so oft wie möglich stattfinden, in vielen Cohousings 7x pro Woche.
- **Energiekriterium:**  
individuelle Zeit- und Arbeitsersparnis durch gemeinschaftliche Erledigungen sind der Motor der Gemeinschaft, deshalb die alltagsnützlichen Gemeinschaftseinrichtungen möglichst großzügig bemessen!
- **Unkomplizierten Ausstieg ermöglichen, Neueinsteiger auswählen:**  
wer wegziehen will soll das möglichst einfach können, wer einziehen will soll die Entscheidung auf der Basis umfassender Information treffen.

- **Altersthema:**  
von Anfang an sollten alle Altersgruppen im Wohnverband anteilig vorhanden sein (vollständige Alterspyramide), dadurch wird eine gleichmäßige Weiterentwicklung erleichtert.
- **Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung:**  
frühzeitig klare Grundsatzentscheidungen treffen, auf die Homogenität der Intentionen achten, Kommunikationskultur bewusst wählen.
- **Mitbestimmung:**  
wichtige Themen selbst erarbeiten und verantworten, hierzu Arbeitsgruppen bilden.
- **Gemeinschaftsbildung; Gemeinschaftshaus zuerst bauen:**  
Gemeinschaftsbildung sofort aktiv gestalten und fördern und durch klare Priorität für Gemeinschaftshaus bestmöglich unterstützen, dadurch Kräfte bündeln.
- **Ist ein Verein als Organisationsform geeignet? Ist eine Zwangsmitgliedschaft möglich oder sinnvoll?**  
rechtlich – organisatorische Fragen unter Berücksichtigung aller Konsequenzen (speziell Förderung!) möglichst frühzeitig und endgültig klären, dann aber pragmatisch vorgehen
- **Was aus den Besonderheiten und Schwierigkeiten des Cohousing – Projekts Lebensraum gelernt werden kann:**  
auch bei finanziellem- und Zeitdruck großen Wert auf vollständige Information und Transparenz sowie Pflege der Gruppenkultur legen. Wechsel von Rechtsform oder Bauträger vermeiden.
- **Begleitung beim Einzug, Beitrittskriterien:**  
für neu Hinzukommende ein „Paten – oder Buddysystem“ einrichten; gründliche Information über Gruppengrundsätze und –Erwartungen ist zielführender als Beitrittskriterien oder Hearings.
- **'Last but not least' - Jedes Cohousing ist anders!**  
Gruppenidentität bewusst herausarbeiten, stärken und pflegen. Die Gemeinschaft formt das Cohousing!

## 2.4.2 Empfehlungen für Bauträger

- **Cohousing als Marktsegment mit besonderen Herausforderungen und Vorteilen:**  
Marktveränderungen mitgestalten und zusätzliche Marktchancen wahrnehmen.
- **Innovatives Cohousing-Konzept – traditionelle Bauweise?**  
wieviel traditionelle und innovative Aspekte ein Cohousing-Projekt haben soll ist eine weitreichende Entscheidung und betrifft auch die Gruppenzufriedenheit.
- **Der prozesshafte Ansatz: Raum für neue Rollenbilder von Bauträgern:**  
Kooperation mit engagierten CohousingaspirantInnen eingehen und Know-how für eigenverantwortliche Gruppen bereitstellen.

### 2.4.3 Empfehlungen für Entscheidungsträger

- **Cohousing als Bestandteil von regionalen Dorf- und Stadterneuerungskonzepten und zur Erhaltung und Revitalisierung des Dorfbildes:**  
 alte Bausubstanz einer neuen Nutzung zuführen und frische soziale Impulse in Abwanderungsgebiete bringen; für Niederösterreich von erfolgreichen internationalen Vorbildern lernen.
- **Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument der Gemeinschaftsbildung:**  
 soziologisch wünschenswerte Entwicklungen können mit vergleichsweise geringen Mitteln erreicht werden.
- **Ökologische Aspekte verdichteter Bauformen:**  
 gegenüber Einfamilienhausverbauung 2/3 des Bauflächenverbrauchs einsparen.
- **Förderung für Gemeinschaftshaus und Überdachung der Zugangsbereiche:**  
 die Gemeinschaftsbildung mit kontakt- und kommunikationsfreundlicher Architektur unterstützen und hierfür gezielte Förderung einsetzen.
- **Soziales Netz, Seniorencohousing und Pflegekosten:**  
 selbstbestimmtes Leben auch im Alter: Cohousing kann für interessierte SeniorInnen das betreute Wohnen optimal ergänzen und Pflegekosten sowie Transportaufwand einsparen helfen.
- **Geburtenrate und Kinderwunsch:**  
 - Cohousing als besonders kinder- und familienfreundliche Wohnform unterstützt den Kinderwunsch und steigert die Geburtenrate signifikant. Hier wartet ein bevölkerungspolitisches Steuerungselement auf seinen Einsatz!
- **Cohousing mit seinen vielschichtigen Strukturzusammenhängen als zeitgemäße Alternative zu (oft schon fehlenden) traditionellen dörflichen Organisations- und Lebensformen:**  
 Cohousing fördert auch in seiner Umgebung sozialen Kontakt und vielfältige Initiativen. Es bewegt gesellschaftliches Engagement und schafft die Plattform für soziales und kulturelles Leben. Damit ist es bestens geeignet zur Neubelebung aussterbender Gemeinden.
- **Cohousing-Inseln und deren Vernetzung als raumplanerisches Instrument: regionale Zentren am Beispiel von Zersiedelungsgebieten im Marchfeld**  
 die Wohnprojekte Ökosiedlung und Lebensraum zeigen, wie neue Siedlungskerne entstehen und dass gezielte Raumplanung noch viel zusätzliches Potential hierzu erschließen würde.
- **Cohousing als Bestandteil von Erhaltungskonzepten: Beispiele für die Revitalisierung von Industriebrachen, Altbausanierungen, die Erhaltung und Reaktivierung alter baulicher Kulturgüter und leerstehender Objekte**  
 Cohousing ermöglicht neues Leben in ungenutzten Industrie- und Gewerbegebäuden bei gleichzeitig belebender Wirkung auf die Umgebung.

- **Zusammenfassend einige konkrete Vorschläge:**
  - Förderung von weiteren Cohousing-Projekten mit unterschiedlichen sozialen und regionalen Voraussetzungen im städtischen und ländlichen Raum.
  - in der Förderung für den großvolumigen Wohnbau eine Quote für selbstnutzende Genossenschaften einrichten.
  - Aufklärung der Bevölkerung bezüglich der Möglichkeiten und Vorteile gemeinschaftlicher Wohnprojekte.
  - Einrichtung einer Cohousing-Beratung für das Land Niederösterreich: Das könnte erfolgen durch die Einbeziehung von Cohousing in die Beratung bei bereits vorhandenen Stellen, beispielsweise im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung, der Wohnberatung, des Wohnservice Niederösterreich, der Umweltberatung, des Wohntelefons, usw. Hier sollten entsprechende Cohousing-Kompetenzen aufgebaut werden.
  - Um den neuen Projekten die Anfangsschwierigkeiten im Pionierstadium weitgehend zu ersparen wäre die Bereitstellung einer begleitenden Fachbetreuung (Cohousing-Coaching) sinnvoll. Ebenso sinnvoll wäre eine Abwicklungsbetreuung durch Erstellen von allgemein gültigen Umsetzungskonzepten (Umsetzungsleitfäden), in denen die vorhandenen Erfahrungen aus der Vergangenheit integriert und bestmöglich genutzt werden.
  - Die Ausarbeitung von gezielt einsetzbaren Fördermodellen: Starthilfen, Projektförderungen, Flächenbereitstellung, etc.
  - Ausarbeitung eines Anforderungsprofils für auf Cohousing-Projekte spezialisierte Bauträger.
  - Iterative Optimierung der Umsetzungsleitlinien.
  - Politische Argumentation: Im Hinblick auf den wirtschaftlichen und sozialen Nutzen dieser Projekte im Vergleich zu herkömmlichem Wohnbau bzw. zu Einfamilienhaus-Siedlungen sollte lokal und regional handlungsfähigen Entscheidungsträgern eine umfassende Argumentation an die Hand gegeben werden.

## 3 Definition und Entstehungsgeschichte des Phänomens „Cohousing“

### Von den ersten Anfängen in Dänemark in den 60-er Jahren bis zur internationalen Verbreitung heute

Früher entstand die Architektur von Gemeinschaften aus den alltäglichen Bedürfnissen. Die Beziehungen innerhalb der Gemeinschaft ergaben sich letztlich als Folge dessen, dass der Zusammenschluss notwendig oder zumindest erleichternd für das Überleben war.

Inzwischen hat bei uns die Gemeinschaft längst ihre unmittelbare Bedeutung für das tägliche Überleben verloren, und die Situation hat sich umgekehrt:

Nun fällt der Architektur eine neue und sehr entscheidende Rolle für die Formierungshilfen oder -hindernisse von Gemeinschaft zu.

Cohousing im engeren Sinn stellt die Architektur gänzlich in den Dienst der Gemeinschaftsbildung und -erhaltung.

### 3.1 Was ist Cohousing?

Cohousing ist eine gemeinschaftliche Siedlungsform und besteht aus privaten Wohnungen oder Häusern, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Ein Cohousing ist meistens im Eigentum seiner BewohnerInnen und wird von diesen gemeinsam geplant, betrieben, erhalten und verwaltet.

Zentrales Anliegen ist die **Gemeinschaftsbildung** zwischen den BewohnerInnen sowie die **Verwirklichung wirtschaftlicher und sozialer Vorteile**. Die Gemeinschaftseinrichtungen umfassen beispielsweise Waschküchen, Kindertagesstätten, Büros, Heimkinos, Bibliotheken, Werkstätten und Hobbyräume etc., und vor allem große gemeinschaftliche Küchen, in denen die BewohnerInnen abwechselnd für die Gemeinschaft kochen können, sowie Speiseräume für die gemeinsamen Mahlzeiten.

Der architektonische Grundansatz ist vor allem der Entwicklung und Förderung einer starken Bewohnergemeinschaft verpflichtet.

## 3.2 Cohousing: Begriff und Definition

### 3.2.1 Begriff Cohousing

Bezeichnung im Ursprungsland Dänemark: Bofællesskab (ausgesprochen: bo-fælleskej), zusammengesetzt aus bo=Wohnen und fællesskab=Gemeinschaft.

Um ein englischsprachiges Äquivalent für dieses klangvolle aber schwer auszusprechende Wort zu haben, wurde von den Architekten Kathryn McCamant und Charles Durrett der Begriff „Cohousing“ geprägt und auch als Titel ihres Buches gewählt (McCamant/Durrett 1994).

Im deutschen Sprachgebrauch ist es nicht ganz leicht, eine passende und aussagekräftige Bezeichnung zu finden, die dem Begriff Cohousing entspricht. Einen Versuch wert wäre „Gemeinschaftswohnen“, allerdings hat es sich bis jetzt noch nicht wirklich verbreiten können, und stattdessen ist mittlerweile der englischsprachige Begriff sehr gut etabliert.

Ganz allgemein könnte man „Cohousing“ irgendwo zwischen „Wohngemeinschaft“ und „gemeinsame Nachbarschaft“ positionieren:

Es ist nicht so eng wie das von Vielen als abschreckendes Klischee empfundene Beispiel der (seit den späten Sechzigern bekannten) „Wohngemeinschaft“, wo die Privatsphäre der einzelnen BewohnerInnen oft zu kurz kommt.

Und es hat durch die charakteristischen Gemeinschaftseinrichtungen (und das Engagement hierfür) ganz entscheidend mehr gelebte Gemeinschaft, als nur „gutnachbarliche Beziehungen“ dies beinhalten würden.

Cohousing ermöglicht und verlangt eine gemeinschaftsbetonte Lebensweise:

Es gibt natürlich einerseits die vollständige Rückzugsmöglichkeit in die Intimität einer privaten und voll ausgestatteten Wohneinheit, aber es gibt andererseits auch das permanente Angebot des Gemeinschaftslebens und der reichhaltig ausgestatteten Gemeinschaftseinrichtungen, die üblicherweise von den Bewohnern mitgeplant werden und deshalb in ihrer prägenden Charakteristik die Gruppe widerspiegeln. Und es gibt die ökonomischen Vorteile aus gemeinschaftlichem Essen, Einkauf, Kinderbetreuung usw., durch die ein beständiger Anreiz zur Pflege dieser gemeinschaftsbetonten Lebensweise gegeben ist.

### 3.2.2 Definition Cohousing

#### 3.2.2.1 Die 4 Cohousing – Kriterien

Eine vielfach verwendete Definition von Cohousing (erstellt bzw. angeregt von den Urhebern des Begriffes) umfasst mindestens vier Punkte (McCamant/Durrett 1994, S. 38, und [http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics)):

- Beteiligungsprinzip: Cohousing–Gemeinschaften werden unter aktiver Beteiligung der künftigen BewohnerInnen gebildet, geplant und entwickelt.
- Beabsichtigte Gemeinschaft: Als einer von mehreren Faktoren zur Schaffung eines starken Gemeinschaftsbewusstseins ist die Architektur auf größtmögliche Förderung der sozialen Kontakte ausgerichtet.
- Großzügige Gemeinschaftseinrichtungen: Diese ergänzen und erweitern die individuellen Wohneinheiten im sozialen und praktisch-alltäglichen Bereich und beinhalten zumindest ein Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsküche und Essbereich sowie diverse Infrastruktur (gemeinschaftliche Waschmaschinen und Wäschetrockner, Kinderspielräume, Hobbyräume und vieles andere mehr).
- Selbstverwaltung: Die BewohnerInnen sind eigenverantwortlich für Betrieb und Erhaltung der Wohnanlage (obwohl die praktische Durchführung dieser Aufgabe auch delegiert werden kann).

### 3.2.2.2 Zwei zusätzliche Kriterien

Weitere zwei Punkte werden gerne als selbstverständlich angesehen, seien hier aber dennoch ausdrücklich erwähnt ([http://www.cohousing.org/six\\_characteristics](http://www.cohousing.org/six_characteristics)):

- Nicht-hierarchische Struktur: Die BewohnerInnen übernehmen in der Gemeinschaft verantwortliche Positionen, generelle Entscheidungen werden jedoch von der Allgemeinheit getroffen.
- Individuelles Einkommen und Finanzen: Jeder Haushalt ist finanziell von der Gemeinschaft unabhängig.

Das deutlichste Unterscheidungsmerkmal zu anderen innovativen Wohnformen sind die im Punkt 3 genannten Gemeinschaftseinrichtungen. Sie werden nämlich nicht nur im sozialen, sondern auch und speziell im praktisch-alltäglichen Bereich postuliert.

Und dabei geht es um die Möglichkeit, Haushaltsaufgaben aus dem individuellen Wohnbereich zu delegieren, um sie in gemeinschaftlich organisierter Form rationeller erledigen zu können.

### 3.2.2.3 Gemeinschaftseinrichtungen als Unterscheidungskriterium

Prägend für die tatsächliche Charakteristik eines Cohousing ist neben dem Vorhandensein auch das Ausmaß der Nutzung dieser Möglichkeiten, und hier zeigt sich bereits unter den dänischen Bofællesskaber (McCamant/Durrett 1994, S. 153) eine gewisse Bandbreite. Sie weisen teils bemerkenswert große Unterschiede auf in der Frequenz der gemeinschaftlichen Mahlzeiten, die wiederum als wichtiger Motor der Gemeinschaftsbildung und –Erhaltung gelten. So z.B. essen die BewohnerInnen von Trudeslund siebenmal pro Woche gemeinsam, während es in Tinggarden diese Aktivitäten im Projektabschnitt 1 kaum und im Abschnitt 2 gar nicht gibt. Entsprechend unterschiedlich wurde von Bewohnern auch die Art des Gemein-

schaftslebens beschrieben: eine aktive Gemeinschaft in Trudeslund, eher lose in Tinggarden 1 und wenig ausgeprägt in Tinggarden 2 (wo auch die Architektur nur noch Teile der Cohousingprinzipien beinhaltet) (Quelle: eigene Interviews 1999).

**Auf Grund solcher Unterschiede, aber auch wegen der inzwischen recht inflationären Verwendung des Begriffs erscheint es notwendig und sinnvoll, Cohousing im engeren Sinn von Cohousing im weiteren Sinn zu unterscheiden.**

#### **3.2.2.4 Cohousing im weiteren Sinn**

Bei Cohousing im weiteren Sinn sind die Gemeinschaftseinrichtungen (soweit vorhanden) ganz vorwiegend bis ausschließlich freizeitorientiert und eignen sich nicht für die gemeinschaftliche Übernahme und Organisation individualhaushaltlicher Aufgaben.

#### **3.2.2.5 Cohousing im engeren Sinn**

Cohousing im engeren Sinn ist charakterisiert durch ein Höchstmaß an jenen Gemeinschaftseinrichtungen, welche die Rationalisierung und Vereinfachung alltäglicher Verrichtungen und Haushaltsaufgaben ermöglichen. Dadurch soll eine wesentliche Einsparung beim individuellen Zeit- und Geldaufwand für diese Erledigungen erzielt werden, was natürlich auch eine entsprechende Nutzung dieser Einrichtungen voraussetzt (siehe Kapitel 3.5.3, S. 31).

#### **3.2.2.6 Weitere Zugänge zur Definition von Cohousing**

Auf der **Homepage der Cohousing Association of the United States**<sup>1</sup> findet sich (im Januar 2010) unter der Überschrift „What Is Cohousing?“ eine Beschreibung, die hier auszugsweise übersetzt ist:

„Cohousing – BewohnerInnen sind dem Leben in einer Gemeinschaft bewusst verpflichtet. Die physische Planung unterstützt sowohl den sozialen Kontakt als auch die Privatsphäre. Die Privathäuser enthalten alle Merkmale herkömmlicher Häuser, aber die BewohnerInnen haben auch Zugang zu großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen wie Freiräume, Innenhöfe, Spielplatz und Gemeinschaftshaus.

Althergebrachtes Nachbarschaftsverständnis: Cohousing – Gemeinschaften sind üblicherweise Einfamilien- oder Reihenhäuser, angeordnet entlang eines oder mehrerer Fußwege oder um einen Innenhof herum. Die Größe reicht von 7 bis 67 Wohneinheiten, wobei es meistens zwischen 20 und 40 Haushalte sind. Unabhängig von der Gemeinschaftsgröße gibt es viele Gelegenheiten für zufällige Begegnungen mit Nachbarn ebenso wie beabsichtigte Zusammenkünfte wie Feiern, Clubs und Arbeitstreffen.

<sup>1</sup> [http://www.cohousing.org/what\\_is\\_cohousing](http://www.cohousing.org/what_is_cohousing)

Das Gemeinschaftshaus ist das soziale Zentrum der Gemeinschaft mit großem Speiseraum und Küche, Eingangs- und Aufenthaltsbereich, Erholungseinrichtungen, Kinderbereichen, und oft einem Gästezimmer, einer Werkstatt und einem Waschmaschinenraum. Meistens werden im Gemeinschaftshaus zumindest zwei- oder dreimal wöchentlich gemeinschaftliche Mahlzeiten zur freiwilligen Teilnahme angeboten.

Da die Mitglieder auch für das Eigentum der Gemeinschaft Sorge zu tragen haben entsteht ein Klima von Zusammenarbeit, Vertrauen und Unterstützung. Und weil die Nachbarn sich zu wechselseitiger Beziehungspflege bekennen, benutzen fast alle Cohousing – Gemeinschaften das Einstimmigkeitsprinzip als Basis für Gruppenentscheidungen.“ (Zitatende)

In Wikipedia (als Repräsentation eines populären Zugangs, Stand: Januar 2010) finden sich als Beschreibung unter anderem die folgenden Sätze:

„Eine Cohousing–Siedlung ist eine geplante Gemeinschaft, die aus privaten Wohnungen oder Häusern besteht, die durch umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt werden. Eine Cohousing–Siedlung ist Eigentum der BewohnerInnen und wird gemeinsam geplant und bewirtschaftet, mit dem gemeinsamen Ziel die Interaktion mit Nachbarn zu fördern. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen zählen normalerweise große Küchen und Speisezimmer, in denen die BewohnerInnen abwechselnd für die Gemeinschaft kochen können. Andere Gemeinschaftseinrichtungen können beispielsweise Waschküchen, Kindertagesstätten, Büros, Internetcafés, Heimkinos, Bibliotheken, Werkstätten und Fitnessstudios sein.

Cohousing–Siedlungen fördern gemeinsame soziale Aktivitäten und Alltagsplanung zum Vorteil der gesamten Gemeinschaft. Darüber hinaus kann die Ressourcenplanung der Kommune erhebliche wirtschaftliche und Umweltschutz-Vorteile haben.“ (Zitatende)

Diese Cohousing–Beschreibung ist in ihrer Kürze durchaus zutreffend, spiegelt aber auch Wahrnehmungsprobleme, denen sich Cohousing mancherorts noch immer ausgesetzt findet. So ist beispielsweise das (erfreulicherweise nur einmal) verwendete Wort „Kommune“ im Zusammenhang mit Wohnen ein sehr belasteter Begriff, der in der deutschsprachigen Öffentlichkeit mit medienwirksamen Wohngemeinschaften der 68er und deren angepatztem Leumund assoziiert wird. Kommune steht in der vorurteilsschwangeren Sicht der öffentlichen Meinung unter anderem für Promiskuität und fehlende Privatsphäre.

Aber auch bei vorurteilsfreier Verwendung gilt das Wort Kommune im Hinblick auf gemeinschaftliches Wohnen als Synonym für Einschränkung von Individualität in einigen wesentlichen Bereichen wie z.B. kollektive Einkünfte und Finanzen.

Es ist interessant, dass noch im April 2008 in der Wikipedia–Beschreibung von Cohousing das Wort Kommune viermal vorkam, während es 1 Jahr später auf eine Nennung reduziert war. Es gibt also einerseits eine steigende Sensibilität für die Wahl passender Begriffe, andererseits aber noch immer den Bedarf an klarer Information zu gemeinschaftlichen Wohnformen als Voraussetzung für deren breitere Akzeptanz und die Vermeidung von Missverständnissen. Dänemark zeigte mit der bemerkenswert raschen Entwicklung von der Ablehnung von

Hareskov bis zum Erfolg von Sættedammen ein Beispiel dafür, dass ein solcher Meinungswandel innerhalb einer kurzen Zeit von wenigen Jahren in Gang kommen kann.

### 3.3 Entstehung: chronologische Übersicht

#### **1964: Erste Cohousing – Initiative**

Eine Gruppe um Jan Gudmand-Hoyer diskutiert aktuelle Siedlungsalternativen in Dänemark. Daraus resultiert ein erstes Projekt in Hareskov, welches wegen Widerstands der Nachbarn wieder aufgegeben wird.

**1968** formiert sich um Jan Gudmand-Hoyer und Bodil Graae eine neue Gruppe, die sich in zwei Projekte aufspaltet.

**1970** findet das **Farum-Projekt** (Architekt Gudmand-Hoyer) großes Interesse in einer Wohnbauausstellung und begründet in Dänemark einen Trend zu Gemeinschaftsräumen und Bewohnermitbestimmung.

#### **1971: Nationaler Planungswettbewerb für Cluster – Flachbau**

Dieser Wettbewerb wird vom Dänischen Wohnbauforschungsinstitut gesponsert und findet große öffentliche Aufmerksamkeit. Er hat entscheidenden Einfluss auf die dänische Wohnbauszene. Schon fünf Jahre später wird Tinggarden fertig gestellt. Dies ist das erste dänische Cohousing – Mietprojekt.

#### **1972-73: Die beiden ersten Cohousing – Projekte werden fertig gestellt**

In der Nähe von Kopenhagen beziehen die ersten Cohousing – BewohnerInnen ihre Siedlungen.

#### **1978: 8 Cohousings sind fertiggestellt, viele in Planung**

#### **1981: Die dänische Regierung beschließt eine neue Wohnbauförderung, die sich als hilfreich für Cohousing – Projekte erweist**

Seither werden dort die meisten Cohousing – Projekte als Kooperativen nach den Vorgaben dieses Gesetzes organisiert.

#### **1982: In Dänemark gibt es bereits 22 Cohousing – Siedlungen**

#### **1993: In Dänemark gibt es bereits mehr als 140 Cohousing – Siedlungen**

### Beispiele für die internationale Verbreitung von Cohousing:

165 Projekte in der U.S.-amerikanischen Cohousing Association, 20 Projekte im Canadian Cohousing Network, weitere Projekte in Australien, Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Holland, Neuseeland, Österreich, Schweden und vielen anderen Ländern. Besonders in den USA ist die Zahl der in Planung und Aufbau befindlichen Cohousing – Projekte enorm hoch.

## 3.4 Geschichte des Cohousing

Für die Vorläufer von Cohousing verwendet Dorit Fromm in ihrem Buch „Collaborative Communities“ (Fromm 1991) den sehr treffenden Begriff „**Collective Service House**“, zum Unterschied von Ebenezer Howards ursprünglicher und aus heutiger Sicht etwas missverständlicher Bezeichnung „Co – operative Housekeeping“ (siehe Beitrag Prof. Posch „Co-operative Housekeeping“, S. 38). Damit meint sie die anfangs des 20. Jahrhunderts in mehreren europäischen Städten entstandenen „**Einküchenhäuser**“ ebenso wie die „**Familienhotels**“, die in den Dreißigerjahren insbesondere in Stockholm gebaut wurden. Salopp gesagt wurden mit den Einküchenhäusern die Dienste einer Köchin durch gemeinschaftliche Nutzung und Rationalisierung für Familien des Mittelstandes erschwinglich gemacht. Die Familienhotels (z.B. John Ericsonsgatan 6 in Stockholm, errichtet 1935) erweiterten das Service auf alle Bereiche des Haushalts, sodass die berufstätige (Ehe)Frau erstmals ihre Rolle als Hausfrau und Mutter voll delegieren konnte. Dies funktionierte als entgeltliche Serviceleistung, und es gab keinerlei gemeinschaftliche Verwaltung oder gezielte Gemeinschaftsbildung in diesen Wohnprojekten. Diese Aktivitäten finden sich beim zweiten Typus von Dorit Fromms Unterscheidung, und sie nennt diesen „**Collaborative Housing**“, worin sie auch Cohousing als eine Spielart mit einschließt. Allerdings ist der Begriff Cohousing inzwischen so populär geworden, dass auch Wohnprojekte außerhalb seiner engeren und eigentlichen Begriffsdefinition damit bezeichnet werden.

Die Architekten Kathryn McCamant und Charles Durrett hielten sich 1984–85 in Dänemark auf, um eine spezifische Form des Miteinander-Wohnens zu studieren, die sich dort unter dem Namen „Bofællesskaber“ entwickelt hatte.

Erster Impulsgeber dieser neuen Wohnform war der Architekt Jan Gudmand-Hoyer, der bereits 1964 mit einigen Gleichgesinnten eine Diskussion über zeitgemäßeres Wohnen eröffnet hatte. Als praktisches Ergebnis erwarb die Gruppe ein Grundstück in Hareskov bei Kopenhagen, scheiterte jedoch am Widerstand der Nachbarn, die dem Projekt mit großem Misstrauen begegneten. Geplant war eine Anlage mit 12 Wohneinheiten, Gemeinschaftshaus und Schwimmbaden, und Gudmand-Hoyer beschrieb dieses Vorhaben in einem Artikel mit dem Titel: „Das fehlende Verbindungsglied zwischen Utopia und dem altgedienten Einfamili-

enhaus“, der bei seiner Veröffentlichung 1968 auf großes Interesse stieß. Und 1967 schrieb die Anthropologin und Sozialarbeiterin Bodil Graae den Artikel „Kinder sollten 100 Eltern haben“. Aus den Reaktionen auf diese beiden Veröffentlichungen entstand eine Gruppe von 150 Interessenten, und dies wiederum führte schließlich zum Bau der beiden ersten „Bofællesskaber“ Skråplanet und Sættedammen, die 1973 fertiggestellt und bezogen wurden.

Diesen ersten beiden „Bofællesskaber“ folgten bald weitere, und dass sich diese neue Wohnform so rasch und erfolgreich etablieren und weiterentwickeln konnte, das hatte auch mit einigen Initiativen zu tun, die den Bekanntheitsgrad in weiten Kreisen rasant steigerten:

So erregte Gudmand-Hoyer bereits 1968 das Interesse dänischer Baugesellschaften, als er mit einigen Kollegen das „Farum – Projekt“ entwarf und dieses schließlich 1970 auf einer Wohnbauausstellung veröffentlichte.

Dieses gemeinschaftsorientierte Projekt beinhaltet Wohneinheiten für Familien und Einzelpersonen in einer Anordnung um einen gemeinsamen Innenbereich mit Schule und glasgedeckter Fußgängerstraße.

Weiter entfacht wurde das öffentliche Interesse durch einen Wettbewerb für verdichtete Flachbauweise, den das dänische Bauforschungsinstitut 1971 veranstaltete. Alle preisgekrönten Projekte sahen gemeinschaftliche Einrichtungen und Mitbestimmung der BewohnerInnen in der Planung vor. Durch die intensive Berichterstattung hatte der Wettbewerb großen Einfluss auf die dänische Wohnbaudebatte, und bereits 1976 war das erste Cohousing eines genossenschaftlichen Bauträgers fertiggestellt.

1978 wurde SAMBO gegründet, ein Verein von Professionisten zur Unterstützung von Initiativgruppen, welche ein Cohousing zustande bringen wollten.

Und 1981 beschloss die dänische Regierung ein Wohnbaugesetz, in dem die Rechtsform der Kooperative für geförderte Kredite besonders bevorzugt wurde. Verlangt wurde dafür u.a. eine Mindestgröße der Kooperative von 8 Wohneinheiten, eine Begrenzung der Baukosten pro m<sup>2</sup>, und eine maximale Wohnungsgröße von 95m<sup>2</sup>. Diese indexgebunden zinsgestützten Kredite kamen in einer Phase hoher Kreditzinsen (12%!) gerade recht, und für die Initiativgemeinschaften der entstehenden „Bofællesskaber“ wurde es dadurch erheblich leichter, ihre Projekte zu verwirklichen.

1982 gab es in Dänemark 22 bewohnte Cohousings, und 1993 waren es schon mehr als 140. Inzwischen wird es immer selbstverständlicher, dass soziale Wohnprojekte, welche von nicht gewinnorientierten Bauträgern errichtet werden, eine Art von Gemeinschaftshaus beinhalten.

Cohousing wurde in Dänemark rasch zur akzeptierten und begehrten Wohnform, und es ist völlig normal dass bestehende Bofællesskaber Wartelisten mit Interessenten für freie Wohneinheiten führen.

Es hat sich in den dänischen Bofællesskaber allmählich die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten verändert, sie sind deutlich kleiner geworden. Demgegenüber sind die

Gemeinschaftseinrichtungen viel umfangreicher als früher, und auch so kontaktfördernde Details wie glasgedeckte Verbindungsgänge zwischen den Wohneinheiten werden immer häufiger.

Durch die Publikationen und Aktivitäten von Kathryn McCamant und Charles Durrett entstand in den USA und Kanada eine rege Cohousing-Szene, die sich entsprechend den amerikanischen Gegebenheiten deutlich anders entwickelt als etwa die dänische. So gibt es außer der klassischen Interessentengemeinschaft auch Formen, wo Landentwickler eine Cohousing-Struktur planen und bauen und dann die individuellen Bauplätze verkaufen, sodass jeder Käufer seine Wohneinheit nach seinen ganz persönlichen Wünschen selbst errichten (lassen) kann. Und es gibt stark profitorientierte Gesamtprojekte, die völlig durchgeplant und fertig oder vom Plan weg verkauft werden. Alle drei Formen haben ihre Vor- und Nachteile. Version eins ist besonders gemeinschaftsbildend, aber auch sehr zeitintensiv und schwieriger zu finanzieren. Version zwei und drei minimieren das Risiko des „Hängenbleibens“ in der Projektphase, bieten aber weniger bis gar keine Mitsprache.

Der zentrale Aspekt der Gemeinschaftsbildung hat auch das Interesse besonderer Gruppierungen auf sich gezogen, die in dieser Wohnform die Lösung für viele ihrer spezifischen Anliegen finden.

Und so gibt es mittlerweile schon so unterschiedliche Cohousing-Typen wie:

- Senioren – Cohousing
- Öko – Cohousing
- Handwerker – Cohousing
- Alleinerzieher – Cohousing
- Veganer – Cohousing
- Schwulen/Lesben – Cohousing
- Künstler – Cohousing
- religiös und/oder spirituell orientiertes Cohousing
- kulturell projektorientiertes Cohousing

und so weiter, wobei sich im Einzelfall die Frage stellt, ob ein Projekt noch den Cohousing-Kriterien entspricht und wie gut es seinen speziellen Zweck wirklich erfüllt.

Neue Cohousing-Projekte entstehen heute rund um den Globus, und in vielen Ländern ist die Zahl der in Planung befindlichen Projekte ständig höher als die der bereits bestehenden.

## 3.5 Besonderheiten von Cohousing

### 3.5.1 Allgemein

Was ist nun das Besondere an dieser Wohnform, was brachte sie bei ihrer Entstehung Neues? Gemeinschaftsküchen und andere Gemeinschaftseinrichtungen gab es schon vorher, beispielsweise in den Einküchenhäusern und Kollektivwohnformen (z.B. John Ericsonsgatan 6 in Stockholm, errichtet 1935, siehe Kapitel 3.4, S. 25) des frühen 20. Jahrhunderts, und viele der für Cohousing typischen Zutaten gab und gibt es in unterschiedlichsten Variationen auch in anderen Wohnformen.

Und es gab und gibt vereinzelt immer wieder die besonders intensiven und extremen Formen gemeinschaftlichen Wohnens, in denen fast alles bis hin zur Einkommenserzielung in der Verantwortung und Entscheidungsgewalt des Kollektivs liegt.

Ist es die neuartige Zusammenstellung und Nutzungsorganisation von Altbekanntem, die in ihren Auswirkungen das Einzigartige von Cohousing ausmachen? Ist es einfach der lokale Erfolg eines Rezeptes unter den speziellen Bedingungen der dänischen und später auch der U.S. – amerikanischen Mentalität?

Ist es die Wohlausgewogenheit der Kombination aus privaten Wohnräumen und gemeinschaftlichen Einrichtungen, die Cohousing von anderen alternativen Wohnformen unterscheidet und seine Verbreitung begünstigt? Oder ist es einfach diejenige Wohnform, die derzeit dem Bedürfnis nach Gemeinschaft am effektivsten zu Angeboten und Lösungen verhilft?

Es ist wohl etwas von alledem, vor allem aber kommt die Idee zur richtigen Zeit. In Beantwortung der Frage, warum Cohousing in Dänemark so erfolgreich wurde sagte Jan Gudmand Hoyer am 26. Juni 2009 auf der National Cohousing Conference in Seattle, dass sich der dänische Lebensstil in den Fünfziger Jahren radikal veränderte, als die Hausfrauen berufstätig wurden.

Es gab also eine steigende Notwendigkeit für Zeiteinsparung in der Haushaltsführung, und als dann Hoyers Ideen Ende der Sechziger Jahre bekannt wurden, da waren es Frauen und vor allem AlleinerzieherInnen, die sich besonders interessiert zeigten, denn sie durften sich unmittelbare Verbesserungen ihrer Situation erwarten. In weiterer Folge zeigten sich andere positive Effekte: Insbesondere die gemeinschaftsbildenden Einflüsse häufiger Zusammenarbeit und alltäglich-zufälligen Zusammentreffens haben Cohousing zum Erfolgsmodell gemacht.

Unter dem subjektiven Eindruck des persönlichen Augenscheins vieler erfolgreicher Projekte in Dänemark ist es für den Autor die Intensität der sozialen Dynamik, die als das Besondere von Cohousing zu beobachten ist. Auffällig war bei den Besuchen in verschiedenen dänischen „Bofællesskaber“, dass die Gemeinschaft in denjenigen Siedlungen am intensivsten gelebt wird, wo die BewohnerInnen am häufigsten zu gemeinsamen Mahlzeiten zu Tisch sitzen, und

dass in diesen Cohousings dann auch besonders viele andere Gemeinschafts- bzw. Gruppenaktivitäten stattfinden.

Es handelt sich offenbar um ein Konzept, welches bei richtiger Anwendung eine so starke Gemeinschaft entstehen lässt, dass auch nach jahrzehntelangem Bestand keine Ermüdung des Gemeinschaftsgeistes eintritt und frische Initiativen das lebendige Miteinander in Gang halten.

Als vorteilhaft für eine gleichmäßige soziale Dynamik im Cohousing gilt dabei eine vollständige Alterspyramide, sodass von Beginn an alle Altersgruppen anteilig vorhanden sind. Dadurch wird vermieden, dass beispielsweise ein nur von Jungfamilien gegründetes Cohousing allmählich keine Kinder mehr hat und schließlich überwiegend aus alten Leuten besteht. Falls dies dennoch eintritt ist jedoch Anpassung nötig und möglich, und es gibt bereits (aus anderem Anlass entstandenes) Fachwissen hierzu:

Als Antwort auf spezifische Wünsche und Bedürfnisse mancher auf selbstbestimmtes Altern bedachter Menschen ist das Konzept des Senioren – Cohousing entstanden. Diese Spezialform hat rasch an Bedeutung gewonnen und verdient deshalb besondere Aufmerksamkeit:

### **3.5.2 Senioren – Cohousing:**

In Dänemark und den USA hat sich Cohousing für viele SeniorInnen bereits als ideale und emotional bereichernde Wohnform erwiesen, weil sie hier den Kontakt mit allen Altersgruppen haben, vielleicht Anschluss am Familienleben finden, und gelegentlich auch von Kindern als „Quasi-Großeltern“ angenommen werden. Natürlich ist das nicht als Ersatz für Pflegeheime zu verstehen, sondern als Möglichkeit eines selbstbestimmteren Alterns für jene, die das gerne möchten, und für die ein allfälliger und begrenzter Pflegeaufwand (in Österreich etwa bis höchstens Pflegestufe drei) im Rahmen eines Cohousing realisierbar ist.

Für andere hingegen hat es der Wohlstand der letzten sechs Jahrzehnte mit sich gebracht, dass sie sich den Traum vom Leben in ungestörter Zweisamkeit verwirklichen konnten und dass sie jetzt den häufigen Kontakt mit Kindern nicht oder nicht mehr gewöhnt sind und als belastend empfinden würden. Trotzdem würden auch manche von ihnen im Alter gerne in einer aktiven Gemeinschaft leben und mit Anderen gemeinsame Interessen teilen.

Charles Durrett hat sich diesem Thema bereits ausführlich gewidmet (Durrett 2005; Durrett 2009). Er hat die Erfahrungen dänischer Seniorencohausings ausgewertet, und er legt inzwischen den Schwerpunkt seiner Arbeit auf dieses Thema.

Dabei geht es vor allem um neue Cohousing – Projekte, aber viele Erkenntnisse und Erfahrungen sind auch bei Umgestaltungen bestehender Cohousings anwendbar, die wegen einer anfangs sehr einseitigen Altersstruktur (nur junge Familien und Paare) inzwischen vorwiegend von 50- bis 70-jährigen bewohnt sind. Es gibt in Dänemark bereits solche Beispielfälle.

Und ganz allgemein zeigt sich hier eine Parallele: so wie in den Fünfzigern die zunehmende Berufstätigkeit von Hausfrauen in Dänemark (und anderen Ländern) einen potentiellen Bedarf für Cohousing schuf, so entsteht durch die Überalterung der Gesellschaft ein Problem, zu dessen Lösung Cohousing in einem begrenzten Segment besonders gut und effektiv beitragen kann.

Allerdings braucht es dafür noch einiges an Bewusstseinsbildung, denn der Wunsch nach selbstbestimmtem Altern entsteht oft erst nach eingehender Beschäftigung mit dem Thema. In einem Interview über Seniorencohousing mit Raines Cohen<sup>2</sup> illustriert dies Charles Durrett mit eindrucksvollen Zahlen:

Wenn 1000 Senioren randomisiert befragt würden, dann würden fünf von ihnen „Gemeinschaft“ unter den Topthemen für ihre weiteren Lebensjahre nennen. Wenn aber 1000 Senioren befragt werden, die sich bereits (beispielsweise in einem Seminar) mit aktivem, erfolgreichem Altern beschäftigt haben, dann zählen 400 von ihnen „Gemeinschaft“ zu diesen Topthemen, also eine Steigerung auf das Achtzigfache! Diese Zahlen fanden die Dänen bei der Evaluierung ihrer Anstrengungen zur Bewusstmachung dieses Themas heraus.

Und auch wenn den Senioren die Bedeutung einer finanziellen Absicherung sehr bewusst ist, so denken sie ungleich weniger an das Erfordernis einer emotionalen Vorsorge. Diese wird notwendig durch eine veränderte Lebenssituation: Kinder sind erwachsen und oft geographisch weit entfernt, Freunde sind umgezogen oder tot, Ehen sind geschieden oder ein Partner ist verstorben. Vereinsamung droht, und das bedeutet verringertes Wohlbefinden. Das Leben in einer Gemeinschaft hilft dabei, möglichst lange selbstbestimmt, aktiv und gesund zu bleiben.

Und weiter sagt Durrett im gleichen Interview, dass die BewohnerInnen einfach Dinge füreinander tun, die keine öffentliche Administration finanzieren könnte, und dass es nach einem einfachen Prinzip abläuft: *„I do things for them that are easy for me and hard for them; in return, they do things for me that are easy for them and hard for me.“*

Dazu kommt, dass durch die Hebelwirkung des Gemeinschaftseigentums Wünsche und Vorhaben leichter verwirklicht werden, als alleine und auf sich gestellt. (Zitatende)

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Seniorencohousing eine attraktive Wahlmöglichkeit sein kann für jene, die

- in einer aktiven Gemeinschaft leben wollen
- ihre Interessen gezielt pflegen und gestalten wollen
- selbstbestimmt altern wollen
- Ihren möglicherweise entstehenden Pflegebedarf selbstorganisiert abdecken wollen

<sup>2</sup> [http://www.secondjourney.org/newsltr/08\\_Fall/Durrett\\_08Fall.htm#Bkkm1](http://www.secondjourney.org/newsltr/08_Fall/Durrett_08Fall.htm#Bkkm1)

Ganz allgemein ist also das Besondere an Cohousing die gemeinschaftsbildende Wirkung mit all ihren positiven Folgen. Das Zustandekommen und nachhaltige Fortdauern dieses Phänomens verdient einen kritischen Blick in seine Zusammenhänge:

### 3.5.3 Energie – Kriterium

für die langfristige Nachhaltigkeit der Gemeinschaftsaktivitäten in gemeinschaftlichen Wohnformen

Die entscheidende Frage ist: woher kommt die (Motivations-)Energie, die für die Gemeinschaftsaktivität und vor allem für deren Aufrechterhaltung bzw. ständige Erneuerung nötig ist? Sie kommt natürlich von den Bewohnern. Aber was motiviert die BewohnerInnen dazu, diese Energie zu investieren? Am Anfang sicher Enthusiasmus und Idealismus, vielleicht auch Hoffnung auf bzw. Wunsch nach Anerkennung. Und nach 10 oder mehr Jahren? Da haben sich diese Motivationen allmählich abgenutzt, das zeigen viele Beispiele und auch die Untersuchung der Les Paletuviers – Wohnhöfe von Frau Mag. DI Grünberger: „... *Wenn kein Motor vorhanden ist, verflacht sich der Kontakt*“, wie es eine Wohndorfbewohnerin treffend ausdrückt (Zitat aus Grünberger 2007, S. 61).

Andererseits brummt der Motor in vielen Cohousing – Siedlungen nach 20 und mehr Jahren noch immer, es gibt nach wie vor Energie für Gemeinschaftsaktivität.

Wie geht das?

Offenbar geht den Bewohnern die Energie nicht so leicht aus, sie bekommen Nachschub, und dieser entsteht durch die besondere Form des Zusammenlebens.

Beim Energiekriterium geht es also um die Kernfrage, ob die Art und Weise des gemeinschaftlichen Wohnens für die BewohnerInnen einen individuell motivierenden Energiegewinn mit sich bringt oder nicht.

Dieser Energiegewinn kann sich u.a. ausdrücken in Zeitersparnis, Arbeitersparnis oder Geldersparnis. Solche Effekte entstehen dadurch, dass z.B. individuelle Haushaltsaufgaben von der sozialen Struktur der Gruppe teilweise übernommen und deutlich rationeller erledigt werden können, etwa Kochen und dazugehöriger Einkauf oder gemeinschaftliche Kinder- oder Altenbetreuung. **Entscheidend ist, dass beim einzelnen Gemeinschaftsmitglied in der Gegenüberstellung von Energieeinsatz und Energieersparnis durch die gemeinschaftlichen Erledigungen ein positiver Saldo entsteht, welcher objektiv gemessen werden kann, vor allem aber im subjektiven Empfinden wirksam wird.**

Ein solcher Rationalisierungseffekt wirkt dauerhaft als Motivation und beständiger Anlass für die individuelle Mitarbeit in der Gemeinschaft, denn das unmittelbare Resultat ist ein persönli-

cher Vorteil beim Aufwand für die Lebensführung. Und solange dieser Vorteil als Energiegewinn (z.B. in Form von Zeit- und Geldersparnis) unmittelbar erlebbar bleibt, solange wird auch die Gemeinschaft als hierfür dienliche und notwendige Organisationsstruktur mit den Beiträgen der einzelnen BewohnerInnen weiterhin gestärkt und genährt.

Man könnte an dieser Stelle meinen, dass sich die Basis des wirtschaftlichen Vorteils als allein entscheidender Motivationsfaktor auswirkt, aber das wäre doch eine sehr einseitige Betrachtung des komplexen Zusammenspiels sozialer Wirkkräfte, denn hier wurde erst der rein **nutzenbezogene Aspekt** der Gemeinschaft betrachtet.

Davon zu unterscheiden ist der Bereich von Energieaufwand im Sinne des Gegenteils von Zeit- und Geldersparnis, also alle jene gemeinschaftsbildenden Aktivitäten, bei denen ein erheblicher Aufwand in die Vorbereitung und das Zustandekommen eines Ereignisses investiert werden muss, ohne dass dabei oder in der Folge eine individuelle Energieersparnis resultiert. Darunter fallen typischerweise gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten. Diese sind zwar für die Gemeinschaft wichtige und individuell angenehme Erlebnisse, und sie können auch den persönlichen Alltag enorm bereichern, aber sie bieten nicht den Vorteil einer direkten Energieeinsparung und rechtfertigen den nötigen Aufwand „nur“ durch den **positiven Erlebniswert**. Das heißt, dass für solche gemeinschaftsbildenden Aktivitäten immer wieder starke individuelle Initiativen erforderlich sind und die hierfür nötige Motivation aufgebracht werden muss.

Tatsächlich gibt es in den Anfangsjahren gemeinschaftlicher Wohnprojekte auch fast immer ausreichend Idealismus der BewohnerInnen für diese der Gemeinschaft so förderlichen Aktivitäten, wobei erfahrungsgemäß eine Anzahl von mindestens 20 Wohneinheiten für die Kontinuität der Initiativkraft nötig ist. Aber mit den Jahren zeigen sich Ermüdungserscheinungen, und die energieaufwändigen Gemeinschaftsaktivitäten werden immer seltener. Diesen Effekt beschreibt auch Grünberger bezüglich der untersuchten Paletuviers-Wohnhöfe (Grünberger 2007, S. 60 und 61.)

Um diese rein erlebnisorientierten Gemeinschaftsaktivitäten auch noch nach Jahrzehnten im wünschenswerten Umfang aufrecht erhalten zu können ist also ein Energiereservoir vonnöten, welches in vielen Projekten nach dem Verbrauch des Anfangsidealismus nicht mehr ausreichend vorhanden ist, weil es nicht mit Hilfe von nutzenorientierten Gemeinschaftsaktivitäten aufgefüllt wurde (für die ja auch entsprechende Einrichtungen in der Architektur vorhanden sein müssen). Es ist in diesem Zusammenhang beachtenswert, dass in innovativen Bauprojekten die geplanten Gemeinschaftseinrichtungen oft nicht zur Ausführung kamen. So fiel beispielsweise in der Ökosiedlung "Gärtnerhof" (in Gänserndorf, 1988) das Gemeinschaftshaus dem Rechenstift zum Opfer, und im ersten LesPaletuviers – Wohnhof (in Linz – Leonding, 1975) wurde die im Projekt vorgesehene gemeinsame Küche nie in der geplanten Form umgesetzt<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> <http://www.matzinger.at/html/paletuv2.htm>

Falls also die positiven sozialen Effekte der Gemeinschaftsbildung von regionalen Entscheidungsträgern gewünscht sind, dann sollten auch förderliche Maßnahmen überlegt werden, damit (im Sinne des Energiekriteriums wirksame) Gemeinschaftseinrichtungen zustande kommen (siehe Kapitel 8.1.4, S. 199ff).

Vor allem das Beispiel der dänischen Bofællesskaber (die Vorbild für das Projekt Lebensraum waren) legt es nahe, diesem Energiekriterium spezielle Aufmerksamkeit zu widmen. Es fällt auf, dass in Dänemark viele erfolgreiche Cohousing-Projekte umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen besitzen und diese intensiv nutzen, wobei speziell die **gemeinschaftlichen Mahlzeiten eine zentrale Rolle** spielen. Und augenscheinlich funktionieren diejenigen Gemeinschaften besonders gut, in denen die gemeinsamen Mahlzeiten am häufigsten stattfinden. Dabeisein ist stets freiwillig (mit Voranmeldung zwecks Planbarkeit), wobei es sehr unterschiedliche Organisationsformen gibt.

In einer Auflistung von 37 dänischen Cohousings weisen mehr als ein Drittel (13) die höchstmögliche Frequenz gemeinschaftlicher Mahlzeiten von siebenmal pro Woche auf, ein weiteres Drittel (13) immerhin fünf- und sechsmal, und nur 7 weniger als viermal. (McCamant/Durrett 1994, S. 153) Die durchschnittliche Frequenz liegt bei 5,1 pro Woche.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor sind **Motivationsverluste** durch mangelnde Selbstbestimmtheit, gegenüber den **Motivationsquellen** die aus Eigeninitiativen entspringen.

Dies zeigt sich auch in jüngeren schwedischen Beispielen, wo etwa eine Wohnbaugesellschaft das Projekt Svärdet in Södermalm in der Hoffnung auf eine starke Gemeinschaftsdynamik 120 Wohneinheiten groß baute. Aber es gelang nicht einmal annähernd, solche Mieter zu finden, dass zumindest mehr als die Hälfte am gemeinschaftlichen Kochen verlässlich teilnehmen würde (Vestbro 2008). Wahrscheinlich wäre die gewünschte Dynamik schon mit weit weniger Wohneinheiten erreicht worden, wenn die späteren BewohnerInnen von Anfang an in die Gestaltung involviert worden wären.

Generell lässt sich beobachten, dass aus privaten Initiativen entstandene Cohousing-Projekte gegenüber rein institutionellen Angeboten wesentlich bessere Aussichten auf eine nachhaltige dynamische Gemeinschaftsentwicklung haben. Für Bauträger ergibt sich daraus eine interessante Herausforderung, nämlich sich in den Dienst privater Initiativen zu stellen, ohne diese völlig bevormunden zu wollen (siehe Kapitel 8.1.3.3, S.198).

Hier ist Platz in einem noch kleinen und sehr anspruchsvollen Wohnbausegment, wo besonders hohe Bewohnerzufriedenheit verwirklicht werden kann.

Wir können also festhalten: Je deutlicher positiv das Energiekriterium für die Mehrzahl der BewohnerInnen ausfällt, desto ausgeprägter sind auch die informellen **Problemlösemechanismen und damit die Selbstheilungskräfte der Gemeinschaft**, z.B. bei der Beseitigung innerer Spannungen. Ein schönes Beispiel hierfür ist die jüngste Entwicklung im Lebensraum,

die sich seit Einführung der vier gemeinschaftlichen Mahlzeiten pro Woche abzuzeichnen begann: vor dem Hintergrund der solcherart gestärkten Gemeinschaft ist es gelungen, ein „Lebensraum – Commitment“ zu erarbeiten, mit dem viele Unklarheiten bezüglich der Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft beseitigt wurden. Dadurch haben sich viele Spannungen innerhalb der Gruppe wie von selbst gelegt. Hierzu ein Auszug aus einem Interview im Februar 2010 mit einem Bewohner:

*Die Jahre 2004 bis 2006 waren die „storming – Phase“ mit den Konflikten wegen Finanzen, Rufschädigung, wegen persönlicher Unverträglichkeiten von sehr gegensätzlichen Menschen, wegen dem Einzugsstress, und wegen dem allmählich offensichtlichen Ungleichgewicht bezüglich der Verantwortungsübernahme: Circa ein Drittel der BewohnerInnen tat viel, ein zweites Drittel mäßig viel, und das dritte Drittel tat kaum etwas von den wichtigen Aufgaben und Erledigungen. Daraus resultierten ernste Sorgen wegen Burn-Out – Gefährdung der extrem Belasteten und der Polarisierung gegenüber den „Wenig – Tuern“ und deren schlechtem Gewissen.*

*Unklar war die Frage: Was bedeutet Engagement für die Gemeinschaft? Das war beim Einzug eine amorphe Wolke, manche zählten dazu kreativ – künstlerische Tätigkeiten, soziales Engagement usw., aber in Wirklichkeit ging und geht es um Erhaltungsaufgaben und Reinigung, auch um Koordinationsaufwand für eine Summe von Erledigungen und deren tatsächliche Durchführung, um diesbezüglichen Überblick und Überwachung.*

*Als Ergebnis brachte die Erfassung aller notwendigen Arbeiten und ihrer Aufteilung einen Zeitaufwand pro erwachsenem Bewohner von etwa 20 Stunden jährlich für Einzelarbeit, und von weiteren 20 Stunden für Gemeinschaftsarbeit (wie z.B. Rasenmähen, Gemeinschaftsraum ausmalen u.ä., also Aufgaben die für eine Person zu umfangreich sind). Alles in allem ist also ein Zeitaufwand von etwas mehr als 3 Stunden pro Monat ausreichend, um die Verpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber einzuhalten und zu erledigen.*

*Die dadurch entstandene Klarheit hat einen mehrfachen positiven Effekt:*

*Einerseits ist jetzt deutlich geworden, mit wie wenig aufgewendeten Stunden auch die „Wenig – Tuern“ ohne schlechtes Gewissen bleiben können, und andererseits ist auch klar, dass jede Mehrarbeit über dieses Minimum hinaus eine freiwillige Kür ist und Niemanden berechtigt, deshalb von Anderen eine Mehrleistung zu verlangen und aus solchem Anlass Vorwürfe zu machen.*

*Und somit gibt es eine viel ruhigere Atmosphäre, weil eine Hauptursache für unterschwellige und manchmal aufbrechende Spannungen ausgeräumt worden ist.*

## **4 Gemeinschaftliches Wohnen in Österreich: Historische Betrachtung und aktuelle Herausforderungen**

### **Einbettung des Projektes in der österreichischen Wohnbau-Geschichte des letzten Jahrhunderts**

Das Forschungsvorhaben „Siedlung Lebensraum“ steht in der Tradition reformatorischer Gedanken zum Wohn- und Siedlungswesen wie sie seit Beginn des industriellen Zeitalters in Europa entstanden sind. Für deren Weiterentwicklung ist es auch im 21. Jahrhundert notwendig, mit Wesen, Werden, Wollen und Wirken jener Reformbewegung, die vor 100 Jahren in England ihren Ausgang genommen hat, vertraut zu sein. Daher sollte ein kurzer Abschnitt auch diesem Thema gewidmet sein.

Die „ur-genossenschaftliche Idee“, die „Selbsthilfe“, der soziale Begriff der „Nachbarschaft“, wie er in der Gartenstadt- und Siedlerbewegung gelebt worden ist, kann uns auch heute viel im Streben nach ganzheitlichen Lösungen sagen: vom Grundriss des Hauses und seinem räumlichen und technischen Konzept, vom Bebauungsplan der Siedlung bis zu den Grundlagen demokratischer Selbstverwaltung, als der kleinsten Gliederung des Staates.

### **4.1 Historische Betrachtung in Bezug auf Österreich**

*Wilfried Posch*

#### **Die Siedlerbewegung und ihre alternativen Wohnformen: Selbsthilfe- und Genossenschaftsidee im Wandel von hundert Jahren**

Ziel dieser Abhandlung ist es, die geistigen und baulichen Wurzeln der Cohousing-Bewegung aufzuzeigen, die Verbindungen zu den alternativen Wohnformen der Selbsthilfe- und Genossenschaftsidee sowie des Gartenstadtgedankens zu erhellen.

Nach dem ersten Weltkrieg sind die Siedlungsgenossenschaften als Mittel der Selbsthilfe gegen die große Wohnungs- und Nahrungsmittelnot entstanden. In den Jahrzehnten nach 1980 führten andere Gründe zu Versuchen, die „urgenossenschaftliche Idee“ wieder zu

beleben: der Unmut über jene Politik, die uns die großen Bauträger beschert hat, die seit Jahrzehnten die Wohnform des Massenmiethauses gegen den Willen eines großen Teiles der Bevölkerung zu einer immer teurer werdenden Zwangsbeglückung erhoben haben. Sie hat den Menschen weder Wohnlichkeit noch Geborgenheit, weder Unverwechselbarkeit des Ortes noch Nachbarschaft, weder Urbanität noch Naturnähe gebracht. Die Kritik an dieser Fehlentwicklung des Wohnungswesens setzte sehr bald ein. Die Bücher des Soziologen Hans Paul Bahrt, die des Arztes und Psychologen Alexander Mitscherlich und die des Architekten Roland Rainer leiteten ein Umdenken ein.

Zuletzt haben aber auch Arbeitszeitverkürzungen und Teilzeitbeschäftigung und die einsetzende Zuwanderung wieder zu steigendem Interesse an der Siedlerbewegung geführt. Sie ist in ihrer Zeit von ähnlichen Erscheinungen begleitet gewesen. Mit den Möglichkeiten, vergessene Bauprinzipien, Lebens- und Wohnformen wieder zu entdecken und in die heutige Zeit zu übertragen haben sich schon in den Jahren nach 1980 einige Autoren, Vereinigungen, Symposien und Ausstellungen befasst. Es wurde über eine „Neue Siedlerbewegung“ nachgedacht. (1)<sup>4</sup>

Es geht also beim Thema „Gesunde Stadt im ländlichen Lebensraum“ nicht um verklärte Rückschau, sondern um ein „Lernen aus der Geschichte“.

### **Die industrielle Revolution im 19. Jahrhundert verändert Land, Stadt und Wohnen**

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts besonders seit 1870, nahm das Wachstum der europäischen Städte ein ungewöhnliches Ausmaß an. Der Übergang vom Agrar- zum Industriestaat führte weite Kreise der Bevölkerung in die Stadt. Klein- und Mittelstädte wurden zu Großstädten, man erreichte bisher nicht gekannte Konzentrationen. Hatte Wien einschließlich der Vorstädte und Vororte 1890 rund 1.342.000 Einwohner, so waren es 1910 bereits 2.005.000. Schon 1890 gab es rund 90.000 Untermieter und 86.000 sogenannte Bettgeher. Das waren Leute, die nur ein Bett mieteten. Die Wiener Wohnungen, 75 Prozent bestanden nur aus Zimmer und Küche, nur 8 Prozent hatten Wasser und WC im Wohnungsverband, waren also überbelegt. Die mangelhafte oder nicht vorhandene Gesetzgebung des Kapital-Liberalismus und die Vorschriften der Bauordnung begünstigten die Bodenspekulation. Die alten Hofhäuser der Vorstädte wurden durch unzählige mindestens viergeschossige Bauten (nach ihrer Wirtschaftsform als „Zinshäuser“ bezeichnet) ersetzt. Die Stadt versteinerte trotz des Schleifens der Befestigungen. Das in Jahrhunderten gewachsene Netz alter Fahrstraßen und Fußwege wurde überlagert vom Raster der Zinskasernen. Man bebaute 85 Prozent der Grundstücks-

<sup>4</sup> Die Ziffern in Klammer verweisen auf die Literatur, die in Kapitel 9.2.1 auf Seite 213 konkret aufgelistet ist.

fläche und erzielte Wohndichten, die höher waren als in der von der Befestigung eingeschnürten Stadt des 17. und 18. Jahrhunderts. (2)

Nicht in allen Ländern führte die Gründerzeit zum vielgeschossigen Wohnhaus. Es gab hoch industrialisierte Städte in Teilen Belgiens, der Niederlande, Englands und Skandinaviens, die am Leben und Wohnen in den althergebrachten gereihten Einfamilienhäusern festhielten. So lebten in Wien 50,74, in Berlin 75,90, dagegen aber in Antwerpen nur 8,11 und in London nur 7,89 BewohnerInnen in einem Haus. Die Gründe dafür liegen in komplizierten kultur- und siedlungsgeschichtlichen Zusammenhängen. Dennoch gab es auch in diesen Ländern in den gründerzeitlichen Reihenhauservierteln zum Teil sehr schlechte Wohnverhältnisse. Die durch die Industrialisierung ausgelöste Konzentration der verarmten Industriearbeiterschaft führte auch in diesen Ländern zu einem schematisch ungegliederten und dadurch unüberschaubaren Wachstum der Städte. Bezeichnender Weise ging nun gerade von England der Anstoß aus zu einer Reformpolitik, die auch das Deutsche Reich und Österreich-Ungarn erfasste. (3)

### **Die Herkunft der Genossenschaftsidee und des Gartenstadtgedankens**

Im Jahre 1898 hat der Londoner Ebenezer Howard (1850 – 1928) ein Buch herausgebracht, das heute unter dem Namen der zweiten Auflage von 1902 „Gartenstädte von morgen“ bekannt ist. Er wollte das grenzenlose Wachstum der Städte ebenso zum Stillstand bringen wie den Rückgang der Landbevölkerung. Er sah die Lösung des Problems in einem neu zu schaffenden „Stadt-Land“ beziehungsweise in der „Gartenstadt“. Sie war als eigene kommunale, selbstverwaltete Einheit im Nahbereich bestehender Städte gedacht und sollte nicht mehr als rund 30.000 Einwohner haben. In einem Gesamtplan sollte der nötige Raum für öffentliche Gebäude wie Schulen, Kirchen, Theater, Museen und Ähnliches vorausschauend festgelegt werden. Gleiches galt für die Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Handwerk sowie für die Anlage von Bahnlinien, Straßennetz, für die Freiraumgestaltung und einen Grüngürtel.

Howard setzte sich für das Reihnhaus als jahrhunderte alte Idealform englischen Wohnens und besonders für das Beibehalten und Ausbauen des alten englischen Bodenrechtes (Erbpacht) ein, das bessere Handhaben gegen die Bodenspekulation bot. Der Boden sollte im Obereigentum der Gemeinschaft bleiben. Nach diesen Grundsätzen wurde zwei Städte gebaut: Letchworth ab 1903 und Welwyn Garden City ab 1920. Beide Städte liegen an der Nordbahn 50 beziehungsweise 30 Kilometer vom Londoner Stadtkern entfernt. Sie wurden für Wien oft genannte Beispiele. Neben diesen beiden großen Gartenstädten kam es zum Bau einer Reihe von Gartenvorstädten wie Earswick bei York, deren bekannteste Hampstead Garden Suburb ist. Sie waren allerdings keine eigenen kommunalen Einheiten, setzten also das Großstadtwachstum an der Peripherie fort. Als Siedlung waren sie selbst verwaltet, auch im Bodenrecht und allem anderen entsprachen sie Howards Vorstellungen. Diese Garten-

vorstädte wurden dann das Vorbild für die Wiener Anlagen. Das Verhältnis zwischen Zentralstadt und Nebenstadt stellte sich Howard so vor, „dass jede/r BewohnerIn in einer ganzen Gruppe, in gewissem Sinne in einer mittelgroßen Stadt wohnt, zur gleichen Zeit aber auch in einer großen, ungewöhnlich schönen Stadt lebt und alle ihre Vorzüge genießt.“ (4)

Ebenezer Howard machte sehr kluge Feststellungen über die Grundbedürfnisse des Menschen, über individuelle und gemeinschaftliche Leistungen und ihre Wechselbeziehungen. Viele soziale Experimente seien gescheitert, weil man nicht klar erkannt habe, „wie viel man von den altruistischen Tugenden der menschlichen Natur im allgemeinen erwarten darf.“ Hier sei ein besonderes Bemühen notwendig: „Darum wird sich auch die Gesellschaft als die gesündeste und kräftigste erweisen, in der sowohl den Bestrebungen Einzelner wie auch denen der Gesamtheit Gelegenheit zur vollsten, freiesten Entfaltung geboten wird.“ Howard vertrat also einen sozialen Liberalismus. (5)

Neben seinem Festhalten am Reihenhaushaus mit Garten bekannte sich Howard schon in seinem Buch und später auch in der Praxis zu einer „großen Mannigfaltigkeit, die in der Bauart und Zweckbestimmung der einzelnen Häuser und Häusergruppen – einige haben gemeinsame Gärten und Speiseräume – zum Ausdruck kommt“. (6)

Vor diesem Hintergrund trat Howard auch für neue Wohnformen ein. Er leistete in Letchworth einen Beitrag zur Idee „Einküchenhäuser oder Wohn- und Kosthäuser“ zu bauen. Die erste derartige Anlage entstand in Kopenhagen im Jahre 1907, dem folgten ähnliche Einrichtungen in Berlin 1909, Wien 1912 und Zürich 1915. Howard hatte seine Gedanken schon im Jahre 1906 unter der Bezeichnung „Co-operative Housekeeping“, also „Genossenschaftliche Haushaltung“ veröffentlicht. Interessanterweise wird das Wort „cooperative“ im Englischen auch für „hilfsbereit“ verwendet. Howard beteiligte sich 1910 an der Gründung der „Letchworth Co-operative Houses (Homegarth)“ und lebte dort später auch einige Zeit. 24 kleine Häuser um einen gemeinschaftlichen Hof gereiht, von innen durch einen „cloister“ (Kreuzgang, Arkaden) erschlossen, waren in der Mitte des Blockes mit großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet. Die Wohnungen hatten nur einen kleinen Küchenschrank, Kochen, Waschen und andere Hausarbeiten erfolgten durch geschultes Personal einer Zentrale. Lebensmittel, Brennstoffe und anderes wurden gemeinschaftlich eingekauft, diese Kosten und die für das Personal wurden von den Bewohnern geteilt. Die Mahlzeiten konnten entweder im Speisesaal oder im Haus eingenommen werden. Ergänzend gab es eine Kinderkrippe mit einer „mütterlichen Pflegerin und einem Kinderspielplatz“.

Das Modell des Einküchenhauses blieb in den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts ein wechselvolles Thema, das die Frauenbewegung, die bürgerlichen sozialreformerischen Kreise, die Sozialdemokraten, aber auch die Architekten des Funktionalismus zu vielen

Entwürfen aber nur wenigen Verwirklichungen führte. Nach dem zweiten Weltkrieg geriet es bis in die Zeit um 1970 in Vergessenheit. (7)

Howards Wollen ist im Zusammenhang mit der nach 1850 aufsteigenden Genossenschaftsbewegung zu sehen. Größere sozial schwache Personengruppen in Industrie und Gewerbe erkannten auf vielen Gebieten Fehlentwicklungen materieller und geistiger Natur, die weder der Staat noch der Markt zu ändern vermochten. Die sich bildenden Genossenschaften waren freiwillige, demokratische, selbstverwaltete Vereinigungen natürlicher Personen, die in räumlicher Nähe, getragen von persönlichem Vertrauen, in tätiger Selbsthilfe durch gemeinsames Wirtschaften ihre ideellen Ziele zu verwirklichen suchten. Die Genossenschaften gewannen in ihren Anfängen entscheidend durch die Leistung nicht oder nur geringfügig bezahlter Arbeit ihrer Mitglieder. Ein derartiger Idealismus konnte nur in Verbindung mit einer politischen, sozialen und kulturellen Reformbewegung geweckt werden. (8) Diese „urgenosenschaftlichen“ Grundsätze gerieten schon um 1900 in Widerspruch zu unüberschaubaren großen Genossenschaften, die das Individuelle vor das Gemeinsame stellten und den Hilfe- und Selbsthilfegedanken vernachlässigten. Howard und seine Freunde kritisierten dies vergeblich. So hielt Aneurin Williams auf dem 39. Co-operative Congress in Preston 1907 eine Rede in der er ausführte, dass die damaligen Genossenschaften sich kaum von privaten Unternehmen unterscheiden. Sie fördern den individuellen und privaten Hausbesitz, während ihre Vorgänger noch vor wenigen Jahren neben der Beseitigung der Wohnungsnot auch das Schaffen einer solidarischen Lebens- und Wohnkultur zum Ziele hatten. (9)

### **Reformwille ohne Macht – die Bemühungen vor 1914**

Das englische Beispiel wirkte in Mitteleuropa, vor allem durch die 1902 von Adolf Otto und Hans und Bernhard Kampffmeyer gegründete Deutsche Gartenstadt- Gesellschaft. Sie entfachte zusammen mit einigen anderen Gründungen eine mächtige Bewegung des Aufbruches, die eine geistige Abwehrstellung gegen die mechanistische Weltbetrachtung des 19. Jahrhunderts bezog. Zu nennen ist hier etwa der Deutsche Verein für öffentliche Gesundheitspflege, der sich mit Fragen der Kleingärten, der Spiel- und Sportmöglichkeiten, aber auch um eine Erneuerung der Gartenkunst und mit Fragen des Stadtgrüns befasste; weiters der von Adolf Damaschke geleitete Bund deutscher Bodenreformer und der Deutsche Werkbund. Die Gartenstadt – Bewegung wurde eine Weltanschauung über Parteigrenzen hinweg, ihre Haltung und Tätigkeit erfasste alle Bereiche des kulturellen und öffentlichen Lebens.

Im Februar 1907 wurde in Wien die Zentralstelle für Wohnungsreform in Österreich gegründet. Sie strebte die Dezentralisierung des Wohnungswesens, die Förderung der Landindustrie, den Ausbau der Schienenwege, die Durchführung einer Bodenreform, die Förderung der Siedler-

bewegung und vor allem das Schaffen der gesetzlichen Voraussetzungen für all dies an. Die Zentralstelle versuchte dies durch breite Öffentlichkeitsarbeit, wissenschaftliche Tätigkeit und Gedankenaustausch mit den Reformbewegungen anderer Länder zu erreichen. (10)

Eine der wichtigsten Persönlichkeiten der Zentralstelle war Franz Klein (1854 – 1926). Er studierte Rechtswissenschaften, habilitierte sich und lehrte an der Universität Wien. Ab 1897 war er im Ministerium für Justiz tätig, 1906 – 1908 und 1916 als Minister. Klein führte bei den großen Wohnungskonferenzen der Zentralstelle in den Jahren 1911, 1912 und 1913 den Vorsitz. Seiner persönlichen Initiative ist es zu danken, dass das Erbbaurecht über seinen im Herrenhaus eingebrachten Antrag 1912 in einem eigenen Gesetz geregelt worden ist. Das Erbbaurecht (Bodenleihe, Erbpacht), in Österreich kurz Baurecht genannt, gibt die Möglichkeit zu vereinbaren, dass einer Person oder einer Vereinigung das Recht zusteht, auf fremdem Grund zu bauen und durch Jahrzehnte das gesicherte Eigentum des errichteten Gebäudes zu nützen. Das Land Niederösterreich führt seit vielen Jahren, die Landeshauptstadt St. Pölten seit 2001 Baurechtsaktionen zur Förderung von Jungfamilien durch, um ihnen auf diese Weise den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen.

Das Gesetz über das Baurecht bildete die Grundlage für den Aufschwung des genossenschaftlichen Siedlungswesens nach 1918. Damit wurde auch kapitalarmen Kreisen der Weg zu Haus und Wohnung geebnet. Die Bodenspekulation konnte dadurch wenigstens teilweise ausgeschaltet werden. Es ersparte dem Erbauer eines Hauses den Kapitalaufwand für den Grundkauf. Er hatte für den Baugrund lediglich, wie in England, eine mäßige Jahresrente zu entrichten. Ein Baurecht kann nur an Grundstücken des Staates, eines Landes, einer Gemeinde oder eines öffentlichen Fonds begründet werden. (11)

Von den christlichsozialen Politikern ist vor allem Richard Weiskirchner (1861-1926) von Bedeutung. Er war von Dezember 1912 bis Mai 1919 Bürgermeister der Stadt Wien. Bald nach seinem Amtsantritt brach der erste Weltkrieg aus und ein Großteil seiner Arbeitskraft musste für die Versorgung der Stadt mit Lebensmitteln aufgewendet werden. Dennoch hatte er in dieser Zeit eine Reihe beachtenswerter Reformen eingeleitet. Schon 1916 führte er eine Wertzuwachssteuer für Grundstücke ein, ein alter Gedanke der Bodenreformer. Mühelose Gewinne sollten nicht dem Einzelnen sondern der Allgemeinheit zu Gute kommen. Mit seiner Grunderwerbpolitik für die Gemeinde (von 1914-1919 konnten 350 Hektar innerhalb und außerhalb des Stadtgebietes erworben werden) schuf er eine Grundlage für den späteren Wohnbau der Sozialdemokraten. (12)

Überblickt man die Zeit vor 1914 in Österreich, so lässt sich sagen, dass die Siedler – und Gartenstadtbewegung geistig durchaus im internationalen Vergleich bestehen kann. Hinter der praktischen Entwicklung, etwa im Deutschen Reich, ist man jedoch um mindestens 10 Jahre zurück gewesen. So wurden die Gartenstadt Hellerau bei Dresden 1909, die Garten-

vorstadt Margarethen-Höhe in Essen und die Gartenstadt Hüttenau zu Blankenstein an der Ruhr im Jahre 1910 gegründet. Dem folgte Berlin 1913 mit Falkenberg und 1914 mit Staaken, um nur einige Beispiele zu nennen. Das Erbbaurecht wurde zum Beispiel bei uns zwölf Jahre später als dort eingeführt. Österreich-Ungarn, vom Nationalitätenstreit gelähmt und allgemein zu rechtzeitigen Reformen nicht mehr fähig, konnte vor allem die rechtlichen Grundlagen für eine neue Siedlungspolitik nicht mehr schaffen, obwohl es viele Ansätze dazu gegeben hatte. (13)

### **Die Wiener Siedlerbewegung, ihre fachlichen und politischen Förderer nach 1918**

Wien hatte am Beginn der Republik das Glück, über eine Reihe hervorragender Persönlichkeiten zu verfügen, die zu geistigen und politischen Förderern der Siedlerbewegung wurden. Zu den wichtigsten gehörten Fachleute wie Max Ermers, Hans Kampffmeyer, Adolf Loos, Franz Schuster, Josef Frank und Politiker wie der Wiener Bürgermeister Jakob Reumann, der Rechtsanwalt Gustav Scheu und nicht zuletzt der Universalist Otto Neurath. Die von ihnen geleistete Arbeit hatte für die österreichischen Länder in vielfacher Weise Vorbildwirkung. Viele Wiener Siedlungsarchitekten arbeiteten auch in den Bundesländern. In Wien ausgearbeitete Haustypen fanden so auch im ländlichen Raum Verwendung. Daher ist die Kenntnis der Entwicklung des Wiener Siedlungswesens notwendig, um die gesamtösterreichische verstehen zu können.

Als im Mai 1919 in Wien die ersten Gemeinderatswahlen nach dem allgemeinen, gleichen und geheimen Wahlrecht stattfanden, wurde Jakob Reumann (1853-1925) zum ersten sozialdemokratischen Bürgermeister gewählt. Er schuf in schwerer Zeit alle Grundlagen für die späteren großen Aufbauleistungen und förderte wie kein anderer Bürgermeister Wiens das Siedlungswesen. In seine Amtsperiode von 1919 bis 1923 fiel:

- Die Novellierung der Wiener Bauordnung im Mai 1920, die den Bau von Kleinhaussiedlungen möglich machte.
- Die Gründung des Siedlungsamtes der Stadt Wien im Mai 1921.
- Das Festlegen der Kleingarten- und Siedlungszone im Generalregulierungsplan im Juni 1921. Damals wurden 1215 Hektar zum Siedlungsgebiet für Reihenhäuser und 770 Hektar zum Kleingartengebiet erklärt. Die Verkehrsflächen konnten auf die Hälfte verringert werden.
- Das Abhalten von fünf großen Kleingarten-, Siedlungs- und Wohnbauausstellungen im Rathaus und auf dem Vorplatz.
- Der grundlegende Gemeinderatsbeschluss vom Jänner 1923, womit eine Wohnbausteuer eingeführt wurde, deren Ertrag ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt war.
- Der berühmte Gemeinderatsbeschluss vom September 1923 „in den nächsten fünf Jahren vom Jahre 1924 angefangen, durch Errichtung von Wohn- und Siedlungs-

bauten jährlich 5000 Wohnungen samt entsprechender Anzahl von Geschäftslokalen und Werkstätten zur Herstellung zu bringen.“ Mit der Bestimmung „und Siedlungsbauten“ wurde dem Flachbau gegenüber dem Hochbau das Lebensrecht gesichert.

Wichtigster Mitarbeiter Reumanns war Gustav Scheu (1875-1935). Er war in den Jahren 1917/18 einer der Initiatoren des Mieterschutzrechtes. Mit Ebenezer Howard und anderen führenden Persönlichkeiten der Gartenstadtbewegung Englands und Deutschlands war er befreundet. Als Gemeinderat und Mitglied des Stadtrates war er Berater des Bürgermeisters auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Wenige Wochen vor seinem Amtsantritt im April 1919 hatte Gustav Scheu in einem programmatischen Zeitungsaufsatz gezeigt, wie er sich die kommende Wohnungs- und Siedlungspolitik vorstellte: Er beschränkte den Auftrag der Gemeinde auf das große städtebauliche Konzept und das Durchführen dessen, was wir heute Infrastruktur nennen. Alle anderen Aufgaben sollten durch die Genossenschaften und die Selbstverwaltung gelöst werden. Diese Gedanken wurden später innerhalb der Siedlerbewegung weitgehend verwirklicht.

Im Mai 1921 wurde Hans Kampffmeyer (1876-1932) auf Grund seiner großen Sachkenntnis und damals schon fast zwanzigjährigen Erfahrung zum Leiter des Siedlungsamtes bestellt. Der Niederschlesier Kampffmeyer hatte zunächst Architektur, später Gartenarchitektur und Volkswirtschaft studiert. Schon 1905 hatte er sich der Deutschen Gartenstadt-Gesellschaft angeschlossen, deren Generalsekretär er wurde. Von 1911 bis 1921 war er Landeswohnungsinspektor und Wohnungsreferent im Großherzoglich-Badischen Ministerium des Inneren. Ab 1921 dann als Leiter des Siedlungsamtes der Stadt Wien konnte er dieses allmählich ausbauen und erfolgreich wirken. Einen Höhe- und Wendepunkt in seiner Tätigkeit bildete der Internationale Wohnungs- und Städtebaukongress 1926 in Wien. Kampffmeyer legte in einer kleinen Schrift über „Siedlung und Kleingarten“ einen eindrucksvollen Rechenschaftsbericht vor, der die Ergebnisse seiner sozialen, wirtschaftlichen, gesundheitlichen und gestalterischen Bildungsarbeit zeigte. So sehr der Kongress die Wiener Gartenstadtbewegung in ihren Leistungen und Auffassungen bestätigte, so wurde bald danach klar, dass die sozialdemokratische Wohnungspolitik sich trotz alledem immer mehr dem kommunalen Massenmiethaus zuwandte und der genossenschaftliche Siedlungsbau nur im kleineren Maße geduldet bleiben sollte.

In diesen Jahren standen sich zwei Welten gegenüber, die ähnlich auch schon die Kämpfe um die Verfassung bestimmt hatten: Der dezentralistische, englische, demokratische Genossenschaftssozialismus, der Gedanke der Selbstverwaltung und der zentralistische, römisch-parlamentarische Kommunalsozialismus. Diese beiden Richtungen vertraten auch zwei verschiedene Hausformen: Das Einfamilien- Reihenhaus und das Massenmiethaus.

Zu nennen ist weiters der universelle Denker Otto Neurath (1882-1945), er hatte National-ökonomie und Soziologie studiert und gründete 1921 den Österreichischen Verband für Siedlungs- und Kleingartenwesen. Er hatte rund 30.000 Mitglieder in 250 Vereinen und Genossenschaften nicht nur in Wien, sondern auch in den Bundesländern. Von großem gestalterischem Einfluss auf die Siedlungen war das Planungsbüro in dem Franz Schuster, Josef Frank und Margarethe Lihotzky arbeiteten. Um die Jahreswende 1924/25 musste die Planungsstelle durch wirtschaftliche Schwierigkeiten geschlossen werden. Der Verband verlor an Einfluss, die Bildungsarbeit übernahm teilweise ab 1929 der wieder belebte Österreichische Werkbund. (14)

Nach britischem Vorbild verstand sich die Siedlerbewegung als überparteilich. Der große amerikanische Bau- und Kulturwissenschaftler Lewis Mumford (1895-1990) über Howards Wollen: „Er hoffte alle für seine Idee zu gewinnen: Tories und Anarchisten, Leute der Schutzzölle und Sozialisten, Individualisten und Kollektivisten“. Howard appellierte an die angeborene englische Fähigkeit eine gemeinsame Grundlage zu finden und nützte damit eine feste politische Tradition. (15)

Die Siedlerbewegung war in Wien von den genannten Persönlichkeiten innerhalb der Sozialdemokratischen Partei gefördert worden, doch gab es auch bei den Christlichsozialen Anhänger, die sich dafür einsetzten. Hier waren es vor allem der Wiener Gemeinderat Franz Ullreich (1881-1958) und der Gewerkschafter Johann Staud (1882-1939), die beide in der Baugenossenschaft „Heim“ (Siedlung Starchant, Liebhartstal) wirkten, ersterer als Obmann, letzterer im Aufsichtsrat. (16)

## **Bilanz einer Epoche**

In den Jahren zwischen 1919 und 1934 wurden in Wien rund 7000 Reihenhäuser mit Gärten in 40 Siedlungen errichtet, das sind rund 11 Prozent des gesamten Wohnbauprogramms der Stadt Wien. Nach Ermers, Kampffmeyer und anderen waren ursprünglich 30 Prozent versprochen. Diese Teilung – 30 Prozent Flachbau, 70 Geschosswohnbau – hat Ernst May (1886-1970) als Leiter für das gesamte Bauwesen in den Jahren 1925 bis 1930 bei den Siedlungen des neuen Frankfurt am Main durchsetzen können. Für Wien ist das Erreichte eine Leistung gewesen die bisher nicht wiederholt werden konnte. Die Siedlungen waren sowohl von den vielfältigen Haustypen als auch von den Bebauungsplänen mit ihrem abgestuften knappen Straßennetz (Hauptstraßen, Wohnstraßen, Fußwege, Wirtschaftswege für die Erschließung der Gärten) und allen notwendigen öffentlichen Einrichtungen her (Läden, Gemeinschaftshaus, Schulen, Kindergärten, Arztpraxis und anderes) mit den Gartenvorstädten in England, den Niederlanden und Deutschland durchaus zu vergleichen, ja in einigen Belangen hatten sie sogar Besseres zu bieten. Die Finanzierung der Genossenschaftssiedlungen, sie wurden meist

auf Erbbaurechtsgründen errichtet, erfolgte bis 1927 durch einen verlorenen Kredit von 85 Prozent, der Rest musste durch Eigenleistung der Siedler aufgebracht werden. Dabei waren zwischen 1600 und 3000 Arbeitsstunden zu erbringen. Zu den bekanntesten Anlagen zählen die Rosenhügelsiedlung, die Heubergsiedlung, die Freihofsiedlung, die Lockerwiesensiedlung, die Hermeswiesensiedlung und die 1932 als Haustypenausstellung errichtete Werkbundsiedlung. Der Städtebau und die Gartenstadtbewegung waren mit der wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Entwicklung eng verknüpft. Bei all den Themen der damaligen Zeit, wie Sozialisierung, Planwirtschaft, Gemeinwirtschaft, Rationalisierung, Genossenschafts- und Gildensozialismus, Bodenreform, Verwaltungsvereinfachung und anderem gelang es in den ersten Jahren der Republik, für die „Neue Stadt“ einiges zu erreichen. Die Wiener Siedlungen (zum Beispiel am Heuberg und am Rosenhügel) zeichneten sich ähnlich wie die in Berlin (zum Beispiel Falkenberg) durch ein starkes Gemeinschaftsleben aus. Es entwickelte sich das, was heute oft als „Arbeiterkultur“ bezeichnet wird. Im Sinne der Lebensreformbewegung gab es Musik-, Theater-, und Tanzgruppen, Vorträge über Gemüse und Obstbau, Bienenzucht und Kleintierhaltung (Hasen, Hühner, Ziegen) und anderes mehr.

Auch in den Bundesländern entstanden zahlreiche Siedlungen, wenngleich viel bescheidener als in Wien. Der im April 1921 geschaffene Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds war dem Ministerium für soziale Verwaltung angegliedert. Er stand unter christlichsozialer Führung und verfügte verglichen mit Wien nur über eine geringe finanzielle Ausstattung. Dennoch kam es zu vereinzelt beachtlichen Leistungen. So entstanden in Knittelfeld (Architekt Franz Schuster) und in Linz (Architekt Curt Kühne) Siedlungen, die sich mit den Wiener Anlagen vergleichen lassen. In vielen anderen Städten entstanden genossenschaftliche Wohnbauten sehr unterschiedlicher Qualität. Zwischen 1921 und 1928 entstanden mit Förderung des genannten Fonds insgesamt 8654 Wohnungen in 2462 Bauten verschiedenster Hausformen. (17)

Die Weltwirtschaftskrise, die Arbeitslosigkeit und die Verschärfung der politischen Gegensätze bewirkten gegen das Ende des Jahrzehnts auch eine Krise des Siedlungswesens. Max Ermers beschrieb 1932 den Geist dieser Zeit sehr treffend: „Der Blick aufs Ganze hatte sich zersplittert und in momentane Fürsorglichkeit fürs Einzelne und die Einzelnen gewandelt. Das politische Leben absorbierte die geistigen Kräfte für das Schach- und Ränkespiel der Tagespolitik. (18)

### **Garten(vor)stadt oder Gartensiedlung – Transformation eines Begriffes in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts**

In der zweiten Hälfte der Zwanzigerjahre kam es mehrfach zum Streit, weil die Begriffe Gartenstadt, Gartenvorstadt oder Gartensiedlung für Bauten verwendet wurden, die nicht dem genau festgelegten, umfassenden, hier schon beschriebenen Inhalt des Wortes entsprachen.

So wie die deutsche Gartenstadtgesellschaft in Berlin schon vor 1914 Hintersichtführungen und sprachliche Falschmünzerei zu verhindern versuchte, tat dies in Wien Max Ermers. Er betonte neben allen anderen Kriterien besonders das Reihenhause und den unmittelbar verbundenen Hausgarten als Wesensmerkmal der Gartenstadt. Ermers 1926: „Die grüne Hof- und Gartenanlage, auf die die HöhenbewohnerInnen der dritten oder fünften Etage herabblicken, ist gewiss vom Standpunkte des ehemaligen Bewohners einer proletarischen Vorkriegswohnung eine ganz ausgezeichnete Sache; aber zum Besitzer einer Gartenstadtwohnung ist er dadurch noch nicht geworden. Zinskaserne bleibt Zinskaserne. Man kann sie verbessern, verschönern, begrünen oder mit Ornamentik bekleben... barock, heimatkünstlerisch, altdeutsch-giebelig, palladianisch oder oberbayrisch... aus der Kategorie der Zinskasernenarchitektur kann man sie durch terminologische Schamhaftigkeit nicht herausheben.“ Trotz aller Bemühungen ließ sich nicht verhindern, dass aus dem programmatischen Begriff Gartenstadt immer mehr ein pragmatischer wurde. Schließlich machte man sogar aus dem Hauptwort ein Eigenschaftswort und nannte den Karl-Marx-Hof „gartenstadtähnlich“. (19)

Schon im Jahre 1922 tauchte ein neuer Begriff auf, der dem der Gartenstadt Konkurrenz machte und ihn dann in den Jahren nach 1945 fast völlig verdrängte. Ernst May entwickelte im Wettbewerb für den Bebauungsplan der Stadt Breslau eine Lösung für die Stadterweiterung im Sinne der Howardschen Dezentralisierungsgedanken, nannte aber die neuen Einheiten nicht Garten-, sondern Trabantenstädte. May: „Diese Bezeichnung wurde gewählt, um zum Ausdruck zu bringen, dass die neuen Organismen der Vergrößerung sich um den alten Kern gruppieren sollen, wie Planeten um die Sonne schweben; als freie Körper, die doch in vielen Funktionen abhängig sind vom Zentralgestirn. Die Zentralstadt wird nach der Abrundung auf ihren bisherigen Raum beschränkt. Das sie umgebende Freiland wird von der Zentralgemeinde erworben und als Ackerfläche und Erholungsgrün ausgewertet.“ (20) Mays Trabantenstadt entsprach also Howards Gartenstadt.

Mit inhaltlicher Konsequenz wurden diese Gedanken nach 1945 nur in Großbritannien verwirklicht. Unter den 15 ersten New Towns entstanden allein acht zur Entlastung Londons außerhalb der Hauptstadt umgebenden, rechtlich gesicherten Grüngürtels. In Mitteleuropa sind die Begriffe Gartenstadt, Gartensiedlung, Wohnsiedlung, Wohnanlage, Großsiedlung, Trabantenstadt, Satellitenstadt, Neue Stadt, Entlastungsstadt und andere zu teils werbewirksamen, großteils aber berüchtigten Schlagworten geworden, die allein vom Namen her meist keine Rückschlüsse auf die Qualität des Gebauten im Sinne der einstigen reformatorischen Ansprüche zulassen. Dies trifft besonders auf die oft auch Satellitenstädte genannten – (Großfeldsiedlung Wien, Märkisches Viertel Berlin u.a.) der zweiten Gründerzeit nach 1965 zu. Gerd Albers 1980: „Schon bald erwies die Ernüchterung um die Mitte der siebziger Jahre die Urbanitäts- und Verdichtungswelle als das, was sie war: als einen Ausbruchversuch aus der Kontinuität der

städtebaulichen Vernunft, als Reaktion vielleicht erklärbar, aber als Programm nicht fundiert und daher nicht tragfähig.“ (21)

Am stärksten haben sich Elemente des Gartenstadtgedankens in jener Strömung erhalten, die heute unter dem nüchternen Begriff „Verdichteter Flachbau“ zusammengefasst werden kann. Neben den englischen New Towns gingen dabei wichtige Anregungen von Dänemark und Kopenhagen aus. Seit 1947 hat man im dortigen Großraum (außerhalb der Stadtgrenzen) in kleineren Gemeinden nach einem immer wieder überarbeiteten regionalen Entwicklungsplan (1960, 1972, usw.) Wohnviertel gebaut. Ihre Lage an den Siedlungsketten im Westen und Südwesten wurde mit Schnellbahnlagen abgestimmt. Auch das Schaffen zusätzlicher Arbeitsplätze war Teil dieses Programms. Trotz einiger Schwächen gab Kopenhagen ein Beispiel gut abgestimmter Stadt-Umland-Planung.

Gestalterische Maßstäbe setzte Jørn Utzon mit den Kingo Häusern in Helsingør 1956-60 und 1962/63 mit der Siedlung Fredensborg. Die von ihm weiterentwickelte Form des ebenerdigen Hofhauses, sorgfältig abgestimmte Außenräume und auch der wieder aufgenommene Gedanke die Siedlungen mit einem „kollektivhuse“ auszustatten, wurde in Dänemark um 1970 Allgemeingut (Wohnungssicherungsordnung 1967). Der dänische Wohnungsminister Aage Hastrup 1971: „Unter Kollektivhäusern versteht man Gebäudekomplexe mit erweiterten Servicefunktionen, wozu Restaurants, ein Reinmachedienst, Kinderbetreuung, Wäscherei usw. gehören – kurz gesagt eine Organisationsform, die den Bewohnern eine Bedienung wie in einem Hotel gibt. Dabei wird gleichzeitig durch die selbstständige Wohnung das Privatleben gewahrt.“ Bei diesem Konzept wurde besonders auch an Alleinstehende, ältere und gebrechliche Menschen gedacht. Das aus dem Dänischen 1988 von den amerikanischen Architekten Kathryn McCamant und Charles Durrett übersetzte „Cohousing“ klingt wie eine verkürzte Form von Ebenezer Howards „Co – operative Housekeeping“ aus dem Jahr 1906. Ein weiteres Beispiel des „Co – operative Housekeeping“ ist die Siedlung Albertslund westlich von Kopenhagen, entstanden in den Jahren 1966-68. Sowohl das städtebauliche Erschließungssystem wie auch das Verwenden vorgefertigter Bauteile erregten großes Aufsehen.

In den Bebauungsplänen der dänischen Siedlungen in den Jahren um 1970 entwickelte man bewährte Gedanken der britischen und deutschen Gartenstadtbewegung weiter. Eine vernünftige Mischung von dreigeschossigen Bebauungen (oft mit Terrassen), Reihen- und Atriumhäusern, sehr überlegten, wirtschaftlichen Erschließungssystemen mit schmalen Fußwegen und wenigen Stichstraßen, umweltgerechter Unterbringung der Autos, gepaart mit guten Freiraum- und Bepflanzungsplänen und allen notwendigen Folgeeinrichtungen zeigte, wie auch in der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts eine Kontinuität reformatorischen Denkens zu guten, zeitgemäßen Ergebnissen führen kann. (22)

In Österreich setzte lediglich Roland Rainer mit der Gartenstadt Puchenau bei Linz, die in den Jahren 1963 bis 2000 in drei Abschnitten errichtet wurde, ein international vergleichbares größeres Zeichen. Sie ist eine rund eineinhalb Kilometer lange und einhundert Meter breite Fußgängerstadt, gebildet durch eine südorientierte Mischung von verdichtetem Flachbau und einer dreigeschossigen Randbebauung, eingebettet in lebensgerechte Außenräume. Städtebaulich wurden hier Bebauungsformen der Gartensiedlungen der ersten Republik in einzigartiger Weise neu durchdacht und verbessert. Puchenau ist Teil einer Marktgemeinde und liegt drei Kilometer westlich des Hauptplatzes der Stadt Linz. Die Siedlung hat heute rund 2.200 Einwohner. Die Gartenstadt Puchenau gilt heute, durch zwei Forschungsaufträge des Bundesministeriums für Bauten und Technik dokumentiert und durch die von zwei Meinungsforschungsinstituten erhobene Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen belegt, als die wirtschaftliche, soziale und lebensgerechte Alternative zum Hochhausbau und der Zersiedelung durch freistehende Einfamilienhäuser. Kollektivhauseinrichtungen wie in Dänemark waren allerdings in Puchenau aus vielerlei Gründen nicht möglich, wenngleich sich rund um die neue Pfarrkirche mit Mehrzwecksaal, Jugendraum, Kindergarten und entsprechenden Freiräumen (Planung R.R.) ein beachtliches Gemeinschaftsleben entwickelte. (23)

Durch die politischen Zeitumstände konnte an die klassische Selbsthilfe- und Genossenschaftsidee und an den Gedanken der Selbstverwaltung allerdings nicht angeknüpft werden. In der zweiten Republik Österreich gab es zwar tausende „Häuslbauer“, aber keine geordnete Siedlerbewegung. Die Verluste an Persönlichkeiten durch Krieg und politische Verfolgung davor und danach haben in Österreich nach 1945 auf dem Gebiet des Wohn- und Siedlungswesens das fast völlige Versiegen der die erste Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts vorherrschenden reformatorischen Geisteshaltung bedingt. Der nachfolgende rasche, aber lediglich wirtschaftliche Wiederaufstieg hatte eine zweite Gründerzeit ausgelöst. (24)

Die Eingangs beschriebene Wiederentdeckung der Gartenstadt- und Siedlerbewegung, das Lernen aus der Geschichte, hat in den letzten Jahrzehnten auch in Österreich zur Gründung von neuen Selbsthilfegruppen geführt. Sie haben kleine Reihenhaussiedlungen errichtet, zum Teil mit tätiger Mitarbeit der späteren Bewohner. In diesem Zusammenhang ist vor allem der Linzer Architekt Fritz Matzinger zu nennen, der von 1975 bis 2000 zwanzig Wohngruppen verwirklicht hat, die sich dadurch auszeichnen, dass sich Einfamilienhäuser um einen gemeinsamen Hof mit Glasdach (im Sommer zu öffnen) gruppieren. Damit ist baulich die Voraussetzung für ein Gemeinschaftsleben ebenso gegeben, wie eine ungestörte Privatheit im eigenen Haus und Garten. Die BewohnerInnen der Gruppe, je nach Projekt zwischen 16 und 35 Familien, waren anfangs in einem Verein zusammengeschlossen und es wurde mehrfach auch in Selbsthilfe mitgebaut. Die bekanntesten Anlagen sind Raaba (Stmk), Hallein (S), Linz Kapuzinerstraße und Niederreithstraße und Berlin Ibisstraße.

Es entwickelte sich in dieser Zeit im österreichischen Siedlungswesen ein beachtliches „Minderheitenprogramm“ mit verschiedensten Schwerpunkten in soziologischer, technischer und ökologischer Hinsicht. Hier kommt dem Werk von Helmut Deubner mit der Öko-Siedlung Gärtnerhof bei Gänserndorf 1988 und dem Wohndorf Anningerblick in Guntramsdorf 1994 besondere Bedeutung zu.

Noch mehr gilt dies für die in den Jahren 2003-2005 in der Nachbarschaft entstandene „Siedlung Lebensraum“. Dieses erste in Österreich ausgeführte Cohousing-Projekt enthält alle hier schon beschriebenen Einrichtungen (Küche, Speise- und Veranstaltungssaal, Kinderspielräume, Freiräume, Waschküche und anderes) die ein lebendiges Gemeinschaftsleben, gegenseitige Unterstützung, sowie generationsübergreifendes Miteinander ermöglichen. Die klare Trennung zwischen dem privaten Wohnbereich und den Räumen der Gemeinschaft sind die Grundlage für psychisches Wohlbefinden und hohe Wohnzufriedenheit. Die Siedlung ist technisch mit Passivhauskomponenten, CO<sub>2</sub>-neutralem Heizsystem, Solarenergie für Warmwasser, getrennten Nutz- und Trinkwasserkreisläufen, Regenwassernutzung, geregelter und überwachtem Lüftungssystem, Lehmputz und vielem anderem mehr ausgestattet. Die Verwaltung und Instandhaltung, sowie der Betrieb der Anlage liegt in der Hand aller Bewohner, die sich im „Verein Lebensraum zur Förderung ökosozialer Wohnkultur“ zusammengefunden haben. Österreich besitzt mit dieser Anlage ein Beispiel für zeitgemäße Lebens- und Wohnkultur von internationaler Bedeutung.

Diese Leistung ist umso bemerkenswerter, als nahezu alle österreichischen Gesetze des Wohnungswesens derartige Kleingruppen erheblich benachteiligen beziehungsweise nicht fördern. Der Zivilrechtler Heinz Barta, Universität Innsbruck, hat wiederholt darauf hingewiesen, dass es im Bereich des Wohnens und Bauens zum Unterschied zu anderen rechtlichen Bereichen (Arbeit, Bildung, Medien, Kultur) in den vergangenen Jahrzehnten nicht gelungen ist, mehr Demokratie, Selbstverwaltung und Autonomie herbei zu führen. Wollte man also heute ernstlich und im größeren Ausmaß eine „Neue Siedlerbewegung“ fördern, so müsste dies von umfassenden gesetzlichen Reformen und – wie einst – von einer ebensolchen selbstlosen Bildungsarbeit der Gemeinschaft begleitet werden. (25)

Die Hauptaufgabe im Siedlungs- und Wohnungswesen, im Gestalten der gesunden Stadt im ländlichen Lebensraum, ist heute nicht mehr darin zu sehen „Neues“ zu erfinden, sondern richtig Erkanntes und Bewährtes nachhaltig zu verwirklichen.

## 4.2 Die Reformpotenziale gemeinschaftlicher Wohnformen

*Raimund Gutmann*

### Zur Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als Antwort auf die soziodemografischen Herausforderungen

Mit der Erfüllung der quantitativen Wohnversorgung kann es in einer Welt zunehmend pluraler Lebensstile nicht getan sein, denn eine auf sozialen Fortschritt bedachte Gesellschaft muss sich auch fragen: **Wie wollen wir in Zukunft wohnen?** Und da drängen sich eine Reihe weiterer Fragen auf: Ist der totale **Individualismus**, die totale Vereinzelung des Menschen als Folge eines schrankenlosen und nur auf Konsum ausgerichteten Wirtschaftssystems wirklich das Ziel? Braucht die Gesellschaft nicht im Gegenteil ein Mehr an echter **Begegnung und Solidarität**? Warum wird selbstverwalteten, gemeinschaftlichen Wohnformen von der Politik so wenig Bedeutung beigemessen? Was sind die Gründe für die derzeit offensichtlich geringe Nachfrage nach kollektiven Wohnformen in Österreich bzw. den fehlenden Druck durch eine lebendige Wohngruppen-Szene? Wo sind demnach grundsätzliche Veränderungen beim Wohnen notwendig bzw. wo ist „**Wohnreform**“ konkret angesagt?

Für die kritische Fachwelt besteht in einem Punkt kein Zweifel: Weiter bauen und wohnen wie gewohnt ist mit Sicherheit nicht „nachhaltig“. Das aktuell produzierte Wohnungsangebot sieht u.E. in seinen Grundzügen immer noch so aus wie in den 50er- und 60er-Jahren: zwei oder drei Zimmer, Küche und Bad. Politik und Wohnungswirtschaft reagieren noch immer viel zu langsam auf neue gesellschaftliche und individuelle Lebensentwürfe, die ein **modernes, flexibles Wohnen in einer nutzungsgemischten Umgebung mit qualitätsvollen, differenzierten Nachbarschaftskontakten** vor Augen haben.

Unflexible, nicht an wechselnde Lebensphasen anpassbare Wohnungen in baulichen Großstrukturen mit fehlenden oder schlecht nutzbaren Freiräumen und überforderten Nachbarschaften sind nicht nur unsozial, sondern auch wohnwirtschaftlich und ökologisch bedenklich.

Die Frage nach den wirklichen Wohnbedürfnissen der Zukunft lässt sich nur mit einem geschärften Blick auf die durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel erzeugte **Vielfalt neuer Haushaltsformen, Lebensstile und Wohnkulturen** beantworten. Es müssen Antworten gefunden werden für die Bedürfnisse einer Gesellschaft, die sich kontinuierlich ausdifferenziert in immer speziellere Gruppen und Milieus, die jeweils ganz eigene Vorstellungen davon haben, wie sie leben und wohnen möchten. Dazu kommt das stete Schrumpfen der Haushaltsgößen: **Allein wohnen als Single** – ob freiwillig oder durch die Umstände erzwungen – ist in der Stadt bereits die **häufigste Lebensform** und nimmt auch in den ländlichen Regionen stetig zu. Das verbraucht Platz und Ressourcen und produziert auch Einsamkeit und Isolation, insbesondere im Alter.

Die Differenzierung der Gesellschaft führt zu einer **Segmentierung der Wohnungsmärkte**, die neue Produkttypen, Nischen und Preisniveaus mit sich bringen müssen.

**Mehr Partizipation und gemeinschaftliche Wohnformen**, die von einfachen Mitbestimmungsprojekten über Baugemeinschaften und Cohousing bis zu Wohngruppenprojekten für spezielle Zielgruppen gehen, bieten in vielen Belangen Antworten auf diese gesellschaftlichen Herausforderungen. Ein **großer Erfahrungsschatz** zahlloser guter Beispiele belegt dies, wird aber sowohl von Wohnungswirtschaft und -politik, als auch von den Wohnungssuchenden selbst zu wenig wahrgenommen.

Im Folgenden werden zuerst einige gesellschaftliche **Schlüsseltrends**, die für das künftige Wohnen bzw. die neuen Wohnbedürfnisse von besonderer Bedeutung sind, skizziert. Danach werden die **Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte** sowie ihre Rolle und derzeitige Situation in Österreich dargestellt.

## 4.2.1 Wohnwandel und neue Wohnbedürfnisse – Ausdifferenzierung gesellschaftlicher Lebensstile und Wohnformen

### 4.2.1.1 Zukunft des Wohnens: Neue soziale Herausforderungen

Eine Reihe großer **gesellschaftlicher Herausforderungen** prägen die Ausgangssituation für die Diskussion um neue Wohnbedarfe und -angebote. **Wie wollen wir wohnen** in einer zukünftigen **Welt mobiler Lebensphasen und pluraler Lebensstile**? Welche sind die gesellschaftlichen Schlüsseltrends, die für das künftige Wohnen bzw. die neuen Wohnbedürfnisse von besonderer Bedeutung sind? Was heißt das für das **Wohnen in Gemeinschaft** bzw. welche Bedarfe können gemeinschaftliche, kooperative Wohnformen und Cohousing besonders gut abdecken?

Ohne auf alle Themen einzugehen, werden in der folgenden Übersicht einige jener wichtigen **sozialen Entwicklungen** und **Trends** zusammengefasst, die für die Fragestellung „Zukunft gemeinschaftlichen Wohnens“ von besonderem Interesse sind. (vgl. Friedemann u.a.: *Future Living, 2002*)

### Plurale Lebensstile und Individualisierung des Wohnens

Die „**Individualisierung**“ ist der gesellschaftliche Schlüsseltrend schlechthin. Tradierte Formen von festen oder erzwungenen Zugehörigkeiten lösen sich auf und man spricht von der „**Multi-optionsgesellschaft**“, in der immer größere Teile der Bevölkerung echte Wahlmöglichkeiten

bei der Gestaltung ihres Lebens besitzen. Die Lebensstile zwischen Stadt und Land nähern sich zunehmend an und die Menschen „switchen“ immer öfter zwischen den Kulturen.

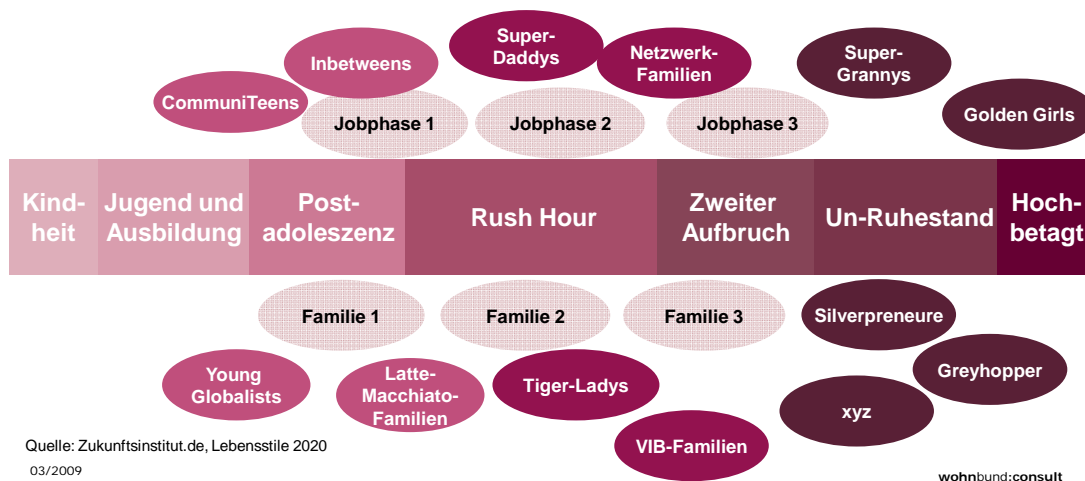
**ICH-bestimmte Lebenskonstruktionen** dominieren gegenüber der Orientierung an überlieferten Wertemustern, Tradition und Konventionen. Selbstfindung und **Selbstverwirklichung** werden zu den zentralen Werten. Dieser Trend hat nicht nur Auswirkungen auf den Wohnflächenbedarf und den Grundriss der Wohnung, sondern auch auf das Nachbarschaftsleben in der Wohnumgebung. Die Schattenseite des Trends zur weitgehenden persönlichen „Autonomie“ stellt eine immer öfter konstatierbare Vereinsamung dar.

Gleichzeitig produziert gerade der schrankenlose Individualismus auf dem Hintergrund der Globalisierung und virtuellen Vernetzung ein **hohes Maß an „Bindungssehnsucht“**, die sich zunehmend im Wunsch der Menschen nach neuen Formen der Gemeinschaft bzw. gelebter Nachbarschaft zeigt. Bei vielen Menschen bleibt es jedoch bei dieser Sehnsucht nach aufgehoben sein, da sie im realen Lebensalltag „Bindung“ in einer Gemeinschaft nicht schaffen. Unter einzelnen Bevölkerungsgruppen wie den jüngeren Familien, den Frauen und älteren Menschen ab etwa 55 Jahren ist jedoch entgegen des globalen Trends zum Individualismus ein **„neuer“ Gemeinschaftssinn** beobachtbar. Dieser zeigt sich in der Zunahme selbstorganisierter Freizeit-, Sport- und Selbsthilfegruppen und zivilgesellschaftlicher Aktivitäten sowie im Bereich Wohnen auch im Auftreten neuer „Netzwerk-Familien“ mit ihren um Nachbarn, Ex-Partner und Freunde ausgeweiteten Beziehungswelten.

### Die „Multigrafie“ als Wohnungsnachfrage-Motor

Der Trend **weg von der** gewohnten dreiteiligen **Normal-Biografie** mit den Phasen Kindheit, Arbeit und Familie sowie am Lebensende die Rente wird die Wohnbedürfnisse der Zukunft – und damit die Wohnungsnachfrage im Speziellen – besonders stark beeinflussen. Die neue, von der Trendforschung (vgl. Friedemann, 2002) als **„Multigrafie“** bezeichnete, mehrfach gegliederte Lebensbiografie stellt ein **Mosaik aus verschiedenen Lebensabschnitten** dar, das sich in der Regel zusammensetzt aus einer kurzen Kindheit, einer langen Ausbildung und Post-adoleszenz, einer kurzen, aber stressigen beruflichen „Rush-Hour“, danach häufig einem zweiten Aufbruch bzw. einer Neubesinnung und am Lebensende einem langen „Un-Ruhestand“. Diese „Multigrafie“ erzeugt in allen ihren Phasen **unterschiedliche Lebensstile**, Lebenskrisen und wechselnde Wohnbedürfnisse. (s. Abb.)

Das Wohnungsangebot muss in Zukunft daher vielfältig, flexibel und an die neuen biographischen Freiheiten bzw. verschiedenen Lebenszyklen anpassbar sein. Dies gilt insbesondere für eine Gesellschaft, die demografisch **älter und bunter** wird.



**Abbildung 1:** Die „Multigrafie 2020“ als Mosaik an Lebensstilen und Lebensphasen  
(Quelle: *Lebensstile 2020*, [www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de))

### Neue, unkonventionelle Haushaltsformen

Ein schon viel zitierter, aber in den Konsequenzen für das Wohnungsangebot immer noch zu wenig beachteter Schlüsseltrend ist die rasante **Veränderung der Struktur der Haushalte**. Ein dramatischer **Rückgang der klassischen Familien-Haushaltsformen** wie verheiratete Paare, Klein- bis Durchschnittsfamilie und stetig **schumpfende Haushaltsgrößen** verändern die Wohnungsnachfrage drastisch. Die Ein-Personen-Haushalte mit der wachsenden Zahl bewusster Singles sowie getrennt wohnender Partner bilden inzwischen die Mehrheit unter den Haushaltsformen – Tendenz steigend.

Eine große zukünftige Herausforderung für den Wohnsektor stellt die Zunahme unkonventioneller, oft zeitlich begrenzter Wohnformen von bewusst Alleinlebenden, Lebensabschnittsgemeinschaften, Alleinerziehenden, Patchwork-Familien und neuen Wohngemeinschaften dar. Die Wohnbedürfnisse differenzieren sich aus und **neue Zielgruppen** drängen auf den Wohnungsmarkt. (vgl. *Zukunftsinstitut, 2007*)

Viele Beispiele im In- und Ausland zeigen, dass diese neuen Wohnbedürfnisse und Haushaltsformen von den Projekten im Sektor (selbst organisierte) Hausgemeinschaften, Cohousing, Wohn- bzw. Baugruppen, multikulturelle und ethnisch gebundene Zielgruppen sowie den verschiedenen Varianten von Alternativ- und Experimental-Wohnformen in einem besonders hohen Maße befriedigt werden können.

### Bedeutungszuwachs von Milieus, Lebensstilen und Communities

Die Pflege unterschiedlicher Lebensstile und die Zugehörigkeit zu kulturellen, altersbedingten oder ethnischen **Communities** erhält einen starken Bedeutungszuwachs gegenüber den

klassischen sozialen Zuordnungen nach sozialer Schicht, Klasse, Religion und Einkommen, deren Erklärungswert sich relativiert hat. Cliques-Bildung der Jungen, Freizeit- und Interessens-Netzwerke, ethnische Subkulturen und spezifische Lebensstilgruppen äußern sich auch in eigenen Wohnbedürfnissen und -vorstellungen wie z.B. Autofreies Wohnen, Eco-Villages, Bike-Cities, Frauen-Projekte oder diverse spirituelle Hausgemeinschaften.

Die **Medien der Massenkommunikation** und der Informationstechnologie ermöglichen die Pflege dieser (vielfach virtuellen) Zugehörigkeiten auch über große Entfernungen hinweg, was auch das Schmelzen des kulturellen Unterschieds zwischen Stadt und Land bedeutet.

### **Wohnen mit „Mehrwert“ durch neues Service**

Die Zukunftsforschung prognostiziert, dass sich die Gesellschaft weg entwickelt von „Ich mache alles selber!“ und hin bewegt zur **„Rund-um-sorglos“-Haltung**. Alte und **neue Dienstleistungen** rund ums Wohnen liegen in der Stadt im Trend, der vor allem durch die zunehmend älter werdende Gesellschaft und den finanziellen Wohlstand großer Bevölkerungsgruppen erklärt werden kann.

Die verstärkte Nachfrage nach einem Zusatznutzen bzw. „Mehrwert“ durch neue Dienstleistungen geht zwar über die Befriedigung der unmittelbaren Wohnbedürfnisse hinaus, macht das Leben aber einfacher und komfortabler. Die Zukunft wird laut Zukunftsforschung mehr eine **„Leasing-Gesellschaft“** sein, wo nicht so sehr das Besitzen und Haben, sondern der (oft kurzfristige) Zugang und die Verfügbarkeit wichtig sind.

Dieser Trend beschränkt sich nicht nur auf die finanziell besonders Starken, sondern wird sich rasch **gesellschaftlich verbreitern**, denn gerade wenn man wenig Geld und wenig Platz hat, braucht man viel Service.

#### **4.2.1.2 Zukunft des Wohnens: Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Antwort**

Die Zukunft des Wohnens liegt in den westlichen Industriestaaten in der **Bewältigung der soziodemografischen und gesellschaftlichen Herausforderungen**. Gefragt ist demnach eine weitere Ausdifferenzierung des Wohnens als **neue Vielfalt an Haushaltsformen**, die auf dem Hintergrund der „Multigrafie“ von Modellen für CommuniTeens, Young Globalists, Netzwerkfamilien 2.0, Wohngruppen und CoHousing bis zu „Wohnen für Fortgeschrittene“ der Generation 55+, und neue Pflege-WGs reicht! Zusammengefasst kann man das Zukunftsthema beim Wohnen zugespitzt als **„Smart Being“ in einer Welt pluraler Lebensstile** definieren, d.h. ein intelligentes Dasein, ein lustvolles Miteinander, ein emotionsgeladenes Formen der eigenen, sich ständig ändernden Welt.

**Gemeinschaftliche Wohnprojekte** der unterschiedlichsten Provenienz stellen durch ihre inhaltlichen Ziele, kooperativen Organisationsformen und ihre soziale Dynamik **eine zukunftsfähige Antwort** auf diese gesellschaftlichen Herausforderungen dar. Gemeinschaftliche Wohnformen haben ein sehr **hohes Integrationspotenzial** hinsichtlich Wohn- und Lebensformen. Waren die ersten Wohngruppen-Projekte eher an den Bedürfnissen der klassischen Familie orientiert, so bieten die Projekte der letzten 10-20 Jahre gerade auch für Singles, neue Wahlverwandtschaften und Alte entsprechende Wohnangebote.

## Definition und Abgrenzung

Im Alltagssprachgebrauch werden unter dem Begriff der gemeinschaftlichen Wohnprojekte viele Wohnformen subsumiert. Die bekanntesten Projekte firmieren unter Baugemeinschaften, Bau- bzw. Wohngruppen oder Cohousing. Was sind die Unterschiede und was die Gemeinsamkeiten? Die **Baugruppe** bzw. **Baugemeinschaft** ist eine **Form der Wohngruppe**, die primär den Zeitraum des Bauens im Blickfeld hat und weniger bis gar nicht das Wohnen in Gemeinschaft. Da die Begriffe jedoch nicht geschützt sind, lassen sich beide auf eine Vielzahl von Spielarten des partizipativen bzw. gemeinschaftlichen Wohnungsbaus anwenden. Gemeinsam ist ihnen grundlegend folgendes: Sie sind ein **privater Zusammenschluss zur gemeinsamen Realisierung einer Wohnform mit höheren Qualitäten**. Rechtlich und ökonomisch handelt es sich um eine Zweckgemeinschaft zur möglichst kostengünstigen Realisierung von Eigenheimen. Beide Spielarten, Bau- und Wohngruppen wollen in aller Regel spezielle Wohnbedürfnisse umsetzen und zeichnen sich auch durch ein überdurchschnittliches Interesse an energiebewusstem und ökologischem Bauen aus. Darüber hinaus weisen **Wohngruppen** und insbesondere das **Cohousing** als die gesellschaftlich engagierteren Formen des gemeinsamen Bauens und Wohnens einen hohen Anteil von **Gemeinschaftsräumen** auf und nehmen sehr oft auch sozial integrative Funktionen wahr. Im Falle der reinen Baugruppen (oft auch Baugemeinschaften genannt) werden von den Teilnehmern jedoch keine, über die Vorteile des gemeinsamen Bauens hinausgehenden Ansprüche angemeldet. (vgl. Gutmann, in Burgard a.a.O., S. 104-115)

Die Wohnform des **Cohousing**, welche vor allem in Skandinavien und im anglo-sächsischen Raum bekannt ist, geht mit ihren Ambitionen in der Regel weit über die Ziele normaler Wohngruppen hinaus. Wie die niederösterreichischen Cohousing-Projekte zeigen, ist die Architektur beim Cohousing besonders stark auf eine **größtmögliche Förderung der sozialen Kontakte** ausgerichtet. Die Planung, Gemeinschaftsbildung und Realisierung sowie auch später die Verwaltung erfolgen unter aktiver Beteiligung bzw. **Selbstverwaltung** aller Bewohner, d.h. die BewohnerInnen sind eigenverantwortlich für Betrieb und Erhaltung der jeweiligen Wohnanlage. Einen zentralen Stellenwert hat beim Cohousing auch die **Gemeinschaftsküche** mit Essbereich.

## Die Wurzeln und Triebfedern gemeinschaftlicher Wohnformen

Wo liegen die Wurzeln gemeinschaftlicher Wohnformen und was sind ihre Triebfedern? Grundsätzlich liegen die Wurzeln gemeinschaftlichen Wohnens in den Wohnalternativen der Zeit der Industrialisierung, wo ab Mitte des 19. Jahrhunderts Arbeiterfamilien nach einem genossenschaftlichen **Modell der frühsozialistischen Utopisten** (Owen, Fourier etc.) moderne, kollektive Wohn- und Lebensräume in größeren Wohnkomplexen mit überdachten Innenhöfen und sozialer Infrastruktur angeboten wurden. Bekanntestes und noch genutztes Projekt ist das **Familistère** in der Nähe von Paris.

Die neuzeitlichen Formen von Bau- und Wohngruppen in Deutschland, Österreich und der Schweiz gehen bereits auf die neuen **sozialen Bewegungen der 70er-Jahre** und ihre reformerischen Initiativen zurück. Eine sehr **maßgebliche Triebfeder** dieser Entwicklung war und ist die **Wohnbund-Initiative**, die aus der Werkbund-Bewegung hervorgegangen war und 1989 das „**Hamburger Manifest**“ auf einem großen Kongress verabschiedete, darin eine neue Wohnpolitik für eine multikulturelle Gesellschaft forderte und zu einer „**Innovationskoalition**“ aufrief. Als Wegbereiter dieser Selbstbestimmungsbewegung im Wohnsektor sind u. a. Klaus Novy und Joachim Brech sowie in Österreich Ottokar Uhl, Eilfried Huth und Robert Koch zu nennen. Heute gibt es in Deutschland ein dichtes **Netz an Forschungs- und Beratungsinstituten**, die sich als Mitglieder des Netzwerkes Wohnbund e.V. um wohnpolitische Initiativen, Partizipation und die zeitgemäße Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen kümmern. In Österreich waren es vor allem einzelne engagierte Architekten wie Matzinger, Reinberg&Treberspurg, Deubner, Eberle, Juen u.a.m., die innovative, gemeinschaftliche Wohnprojekte ankurbelten. In der Schweiz ist das **ETH-Wohnforum** so eine Triebfeder der Diskussion um selbstbestimmtes Wohnen.

## Themen und Typen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind untereinander **sehr verschieden**, weisen **unterschiedliche Rechtsformen** und Trägerschaften auf und richten sich zumeist nicht an eine genau definierte Zielgruppe, was eine Kategorisierung von „Typen“ schwierig macht. Gehen wir von den geäußerten **sozialen Zielvorstellungen** bzw. **Leitbildern** aus, dann können etwa folgende **inhaltliche Typen** gemeinschaftlicher Wohnformen ohne Anspruch auf Vollständigkeit genannt werden:

- Wohnen mit Kindern
- Generationenwohnen (Jung & Alt)
- Cohousing
- Selbstbau-Gruppen
- Frauenwohnprojekte
- Wohngemeinschaften (Wohnkollektive)

- Gemeinsames Wohnen im Alter
- Autofreies Wohnen
- Ökologisches Bauen und Wohnen (Eco-Villages etc.)
- Wohnen und Arbeiten
- Konfessionelle oder spirituelle Wohngruppen
- Künstlerische oder gesellschaftspolitische Initiativgruppen
- Wohngruppen oder -gemeinschaften von Lesben/Schwulen

Betrachtet man in erster Linie die **Baustruktur gemeinschaftlicher Wohnprojekte**, lassen sich grob vor allem folgende **Bautypen** unterscheiden:

- Umbau eines Bestands-Wohnbaus (saniertes Altbauobjekt mit integrierten Allgemeinräumen)
- Umnutzung eines Gewerbeobjektes (zumeist Mix aus Loft-Wohnungen und Ateliers bzw. Kulturstätten)
- Stadthaus in einer Baulücke mit gemeinschaftlich genutztem Erdgeschoss (und/oder Dachgeschoss)
- Reihenhaus-Gruppe mit Gemeinschaftsraum oder -haus (angebaut oder freistehend)
- Reihenhaus-Zeile mit vorgelagerter Glashalle bzw. Wintergarten als Erschließung und Begegnungszone
- Hallenhaus oder Atrium-Wohnhof wie z.B. „Les Paletuviers“ von F. Matzinger
- Wohndorf mit Gemeinschaftshaus (oft auch „Öko-Siedlung“)

Cohousing-Projekte können unter allen Bautypen vertreten sein, die häufigsten sind jedoch Wohndörfer oder Reihenhausgruppen.

### **Besondere Merkmale gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Was macht nun den Unterschied des Wohngruppenmodells bzw. des Cohousing gegenüber dem Wohnstandard des Massenmarktes aus? Es ist primär ein gänzlich anderer, ein **prozesshafter Ansatz**, der dem gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen zugrunde liegt. Wohngruppenmodelle beruhen vor allem auf **Lernprozessen**, die durch **gruppendynamische Abläufe** bestimmt werden, auf **Moderations- und Motivationsprozessen** aufbauen und den **Umgang mit Netzwerken** erlernen lassen. Dabei ist **Demokratisierung** und der Abbau von hierarchischen Strukturen das Ziel, autoritärer Habitus verpönt und Freiwilligkeit Voraussetzung. Was den Bereich des Planens und Bauens betrifft, sind sie gewissermaßen Bauherrenschaften, bei denen Laien technisches Fachwissen erwerben und so in weiten Teilbereichen mitentscheiden können. Auch schwindet der Unterschied zwischen Architekt, Bauherr und Nutzer, was je nach Standpunkt begrüßt oder bedauert werden mag. Dennoch werden zahlreiche Wohngruppenmodelle von Architektinnen und Architekten initiiert, nicht nur weil sich ihnen

hierdurch eine Möglichkeit zur Akquise, sondern die Chance zur architektonischen Artikulation in einem spannenden sozialen Ambiente bietet. Vielleicht ist es ja nicht im Sinne der Pioniere der Wohngruppenmodelle, die seit jeher das „**Bottom-up**“-Prinzip vertraten, dass mittlerweile immer öfter auch Wohngruppenprojekte „Top-Down“ von Architekten initiiert und betrieben werden sowie auch durch klassische Bauträger als „**Kooperationsmodell**“ angeboten werden. (vgl. Gutmann, in Burgard a.a.O., S. 104-115)

## 4.2.2 Wohngruppen als gesellschaftspolitische Alternative - Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

### 4.2.2.1 Gemeinschaftliche Wohnprojekte und nachhaltige Raumentwicklung

Der **Landschaftsverbrauch** durch Wohnungsbau nimmt unvermindert zu. Ein weitgehend ungeordneter Siedlungs- und Einfamilienbrei frisst sich rund um die Ballungszentren, Orte und Dörfer. Österreich zählt immer noch zu den Großverbrauchern an unverbauter Landschaft, obwohl es parallel auch einen Trend zurück zum Wohnen in der Stadt gibt. Ein Vergleich des Flächenbedarfs der einzelnen Gebäudetypen zeigt, dass die größten Einsparungen an Flächen und damit Landschaft beim Übergang vom freistehenden Einfamilienhaus zu **verdichteten Bauformen** liegen. Fast alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte fallen zumindest in die Kategorie „Verdichteter Flachbau“, d. h. dass Wohngruppenprojekte in der Regel **flächensparendes Bauen** darstellen und damit auch eine echte Alternative zu Einzelhaus und Wohnblock sind.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind auch **Ausdruck einer neuen Planungskultur** mit veränderten Kommunikations- und Kooperationsformen. Das traditionelle raumplanerische Instrumentarium der hoheitlichen Angebots- und Entwicklungsplanung erweist sich bei neueren Aufgaben, die auf das **Initiieren von Eigenaktivitäten** oder das **Verändern von Verhalten** zielen (Umfeldverbesserung, ökologische Erneuerung etc.), weitgehend als unzureichend. Die derzeitige Planung mit ihren hoheitlichen Machtmitteln und auch die Wohnungswirtschaft nehmen auf die Motivlage der Adressaten wenig Rücksicht und können so letztlich nicht adäquat auf die zunehmend komplexere und differenziertere Realität reagieren. Wer diese Defizite überwinden will, muss an die Beteiligten herantreten, sie informieren, beraten, fördern und überzeugen, um dann Vereinbarungen oder Absprachen treffen zu können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind also auch aus planungs- und demokratiepolitischer Sicht äußerst zukunftsrelevant.

Experten vom einschlägig bekannten Dortmunder Institut für Raumplanung qualifizieren die **Rolle gemeinschaftlicher Wohnprojekte** wie folgt: *„Entscheidungsteilhabe, Mitbestimmung und Selbstverwaltung stellen grundlegende Charaktermerkmale gemeinschaftlicher Wohnformen dar. Gemeinschaftswohnprojekte haben dabei auch alle Eigenschaften von Projek-*

*ten. Als solche verbinden sie Planung und Umsetzung, d.h. sie bieten auf einer lokalen Ebene die Möglichkeit für die planende Verwaltung, durch die Kooperation mit privaten Akteuren planerische Ziele wie die Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere oder Elemente einer ökologischen Stadtentwicklung durchzusetzen.“ (Fedrowitz/Gailing, a.a.O., S. 32)*

Auch die **sozialen Potenziale** gemeinschaftlicher Wohnprojekte wirken sich positiv auf die Nachhaltigkeit der Stadt- bzw. Raumentwicklung aus. Wohngruppenprojekte überbrücken den Graben zwischen den neuen gesellschaftlichen Anforderungen, Haushaltsformen und Lebensstilen (s. Kap. 1) einerseits und den herkömmlichen Strukturen der Wohnungspolitik und Wohnungsverwaltung andererseits in beispielhafter Form. Aufgrund ihrer sozialen Zusammensetzung und ihrer zumeist bewusst lokal verankerten, kleinteiligen Struktur bilden sie die **Vielfalt der Gesellschaft** mit ihrer unterschiedlichen sozialen und kulturellen Wirklichkeit einer – auch im ländlichen Raum – immer städtischer werdenden Gesellschaft im Umbruch realitätsnah ab. Die Dokumentation und Evaluierung zahlreicher Projekte können diesbezüglich als Beleg angesehen werden.

#### 4.2.2.2 Gemeinschaftliche Wohnprojekte und die Bildung sozialer Netze

Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die **Bildung wohnungsnaher sozialer Netzwerke** ist ein weiteres wesentliches Argument, das für den Ausbau und die Weiterentwicklung dieser Wohnformen spricht.

Die moderne Gesellschaft wird in Zukunft mehr denn je von gesunden, lebenswerten und **attraktiven Städten und Gemeinden** geprägt sein müssen. Städte und Gemeinden sind die Knotenpunkte wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklung, aber sie sind auch **Brennpunkte der ökonomischen, sozialen und ökologischen Probleme** unserer Zeit.

„Wohnen“ stellt in diesem Kontext eine klassische **Querschnittsmaterie** dar. Daher kann nur eine integrierte, ressortübergreifende Politik, die gesellschaftliche Einrichtungen wie Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsträger, **zivilgesellschaftliche Initiativen** und Vereine, die Bürgerschaft sowie die örtliche Wirtschaft unmittelbar einbezieht, eine nachhaltige Gemeinwesenentwicklung ermöglichen. Ganz besonders wichtig ist dabei die Unterstützung der vielen **bürgerschaftlichen Einzelaktivitäten**, die mit ihrem Engagement zu einer Verbesserung der Kommunikationskultur bei der Entwicklung neuer Siedlungen und Stadtquartiere sowie die Stabilisierung bereits bestehender beitragen. (vgl. Burdenski, S. 116)

Die besondere **gesellschaftliche Relevanz** gemeinschaftlicher Wohnprojekte liegt vor allem in folgenden Aspekten:

- Wohngruppenprojekte können einen wichtigen Beitrag zur **sozialen Stabilität** in einem neuen Stadtquartier oder Lebensraum leisten;

- Sie sind ein Beitrag zur **Vielfalt von Angeboten** bei der Umsetzung von Bauvorhaben in der Quartiers- oder Stadt(teil)entwicklung sowie der Dorferneuerung und wirken der Spezialisierung und Uniformität der großen Bauträger entgegen;
- Nahezu alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte haben in ihren Zielen die Förderung von **Nachbarschaft und Selbstbestimmung** sowie eine besondere Beachtung ökologischer und energetischer Themen;
- Wohngruppenprojekte betrachten die Menschen mit ihren Wünschen und Sorgen, ihren Potenzialen und Handlungsmöglichkeiten als wichtige **Akteure der Lebensraumgestaltung** und nehmen sie ernst;
- Die Wohngruppenprojekte und Baugemeinschaften fördern als eine weit über den Wohnungsbau hinausreichende „Bewegung“ einen gebietsbezogenen, kooperativen, integrativen und **bürgerorientierten Ansatz des partizipativen Bauens** sowie eine intensive Vernetzung der dabei engagierten Akteure;
- Soziale Gemeinschaften wie die der Wohngruppenprojekte stellen einen stabilisierenden Faktor für den **Sozialraum** – als Stadtquartier, Dorf oder Wohnsiedlung – dar;
- Gemeinschaftliche Wohnformen bieten mit ihren großzügigen **Gemeinschaftsräumen** Platz für Kommunikation, lokale Kultur und Begegnung, womit diese eine über das jeweilige Wohnprojekt hinausgehende gesellschaftliche Funktion erhalten;
- Nachbarschaftlich organisierte Wohnformen repräsentieren eine große **Vielfalt an Charakteren bzw. Persönlichkeiten** mit unterschiedlichsten Lebensbedingungen und tragen damit zur Integration bei;
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte leben vor, wie Menschen **Verantwortung** für sich und ihr Umfeld übernehmen und sich auch **zivilgesellschaftlich** überdurchschnittlich engagieren.

In einer zunehmend globalisierten Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Lebensstilen sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohnkooperativen und Cohousing sowie auch neue Wohngemeinschaften ein **wichtiges Marktsegment**, um den Mix an qualitätsvollen Wohnangeboten zu vervollständigen und in einem erweiterten Rahmen „**Sozialkapital**“ (vgl. Gehmacher, a.a.O.) in die Gesellschaft einzubringen.

#### 4.2.2.3 **Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Bewältigung des soziodemografischen Wandels**

Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bei der Bewältigung des soziodemografischen Wandels ist nachweisbar nicht groß genug einzuschätzen. In fast allen im vorigen Kapitel zum Wohnwandel konstatierten Trends und gesellschaftlichen Handlungsbedarfen erweisen sich **gemeinschaftliche Wohnprojekte** als entsprechend **zukunftstauglich**.

Die Erfahrung aus zahlreichen Wohngruppenprojekten zeigt, dass der gemeinsame Nenner in einer gewissen **Robustheit und Anpassbarkeit** gegenüber den verschiedenen Lebenszyklen der sozialen „Multigrafien“ und langfristigen Entwicklungen besteht. In der Nutzungsphase der ersten Generation (Erstbewohner) sind die Wohngruppenmodelle der allgemeinen Entwicklung im Wohnungsbau in sehr vielen Belangen weit voraus. In der zweiten Generation stellt sich auch für diese Wohnform die Frage, ob sich Wohnungen und Gemeinschaftsräume auch neuen Bedürfnissen anpassen lassen. Analysen belegen, dass Wohngruppenmodelle geänderten Lebensumständen ihrer Bewohnerschaft baulich und sozial durchaus standhalten und gut adaptierbar sind. Erste Erfahrungen zeigen, dass Wohngruppenprojekte in der Regel auch den Bedürfnissen des Wohnens in der **dritten Lebensphase** (Un-Ruhestand) überdurchschnittlich gerecht werden. Viele dieser selbstgewählten Nachbarschaften bieten ein **Mehr an wohnungsnahen sozialen Kontaktmöglichkeiten, Hilfen im Alltag** und in manchen Fällen sogar niederschwellige Unterstützungsleistungen.

Die Pionierprojekte waren in der Tat mit hohen Ansprüchen verbunden, man wollte damit auch die Gesellschaft ein Stück weit verändern und nicht nur seine eigenen Wohnbedürfnisse befriedigen. Die ersten Projekte der 70er-Jahre waren wohl primär für Familien mit Kindern und vielfach für das ganze Leben gedacht, doch durch den gesellschaftlichen und demografischen Wandel mit Scheidungen, Individualisierung als Single-Gesellschaft etc. wurden diese Wohnleitbilder zerstört. Übrig geblieben ist jedoch eine Wohnorganisation, die qualifiziert ist, Antworten auf den soziodemografischen Wandel mit seiner **Ausdünnung familiärer Bindungen** zu geben, durch Ersatz sozialer Kontakte mit Freunden. Wohngruppenprojekte stellen die Kleinfamilie heute nicht grundsätzlich in Frage, aber sie bieten **emotionale, kulturelle und materielle Auffangnetze**.

Die Modelle gemeinschaftlicher Wohnformen geben sogar **Antworten auf Mobilitätsanforderungen** der modernen Arbeitswelt mit ihrem wachsenden Anteil an sogenannten „Lebensabschnitts-Jobs“, denn bei einem berufsbedingten Umzug meldet man sich in der „Wohngruppen-Szene“ des neuen Arbeitsortes und hat – im Idealfall – gleich wieder Anschluss am sozialen Leben. Durch ihr soziales Engagement sind Wohngruppen und Cohousing nicht zuletzt auch **Motoren bzw. „Nuclei“ für die Entwicklung von Gemeinwesen**. (vgl. Gutmann, in Burgard a.a.O., S. 104-115)

#### 4.2.2.4 Gemeinschaftliche Wohnprojekte und ökologische Lernprozesse

Die notwendige **Beachtung ökologischer Aspekte** beim Bauen und Wohnen reduziert sich keinesfalls allein auf das Fehlen gesundheitsgefährdender Baumaterialien. Die Notwendigkeit eines Wandels der Mensch-Umwelt-Beziehung wird nach anfänglichem Belächeln zunehmend doch erkannt. **Ganzheitliche Projekte ökologischen Siedelns** und Bauens sind in der Masse des Gebauten immer noch nicht die Regel. Bei fast allen gemeinschaftlichen Wohn-

projekten dagegen sind ökologische Ansätze wie energiesparende Heizsysteme, solare Energienutzung, naturnahe Freiraumgestaltung etc. seit jeher wichtige Bestandteile.

Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Kontext ökologischer Lernprozesse ist daher auch in einer **Vorbildfunktion** für die gesamte Bau- bzw. Wohnwirtschaft zu sehen. Insbesondere die anspruchsvollen Projekte leisten einen nicht unwesentlichen Beitrag zum ökologischen Bauen in der Stadt. Es ist insbesondere der „Bottom-up“-Ansatz der Wohngruppenprojekte, der wichtige **Potenziale für ökologisches Lernen und Verhalten** bzw. Verhaltensänderung aufzeigt. Bewohnerverhalten kann zwar durch staatliche Maßnahmen und Rechtsvorschriften lenkend beeinflusst werden, entscheidend bleibt jedoch immer das praktische Verhalten und damit die Lebensweise der Bewohner/innen. Im Mittelpunkt stehen immer **die Nutzer** mit ihrer Motivation und ihren **konkreten Lebensbedingungen**. Ohne die Mitwirkung der Bewohner/innen in Planung und Betrieb der Wohnanlagen können ökologische Wohnkonzepte die von ihnen erwartete Wirkung nicht entfalten.

Im Hamburger Manifest des Wohnbund-Netzwerks **„Neue Wohnformen in Europa“** wurde 1995 dargelegt, warum gemeinschaftliche Wohnprojekte so große Potenziale für eine Strategie der **ökologischen Verhaltensänderung** besitzen: *„Ökologischer Stadtumbau ist nicht nur technisch-baubiologisch-administrativ zu bewerkstelligen, sondern dieser bedarf aktiver selbst verantwortlicher Gruppen vor Ort, im Stadtteil. Wo besser als im Bereich des Wohnens und des Wohnumfeldes kann man mit dem Aufbau organisierter nachbarschaftlicher Zusammenhänge beginnen?“*

Dieses Zitat gilt in vollem Umfang auch für die Dorferneuerung im ländlichen Raum.

### 4.2.3 Wohngruppen-Projekte in Österreich - Rolle und aktuelle Situation gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich

#### 4.2.3.1 Geschichtlicher Hintergrund

Die neuzeitlichen **Wurzeln** der Wohngruppen-Projekte gehen in Österreich auf die **Wohnbau-reformen der 20er-Jahre** wie die genossenschaftliche **Wiener Siedlerbewegung** mit ihren Werten der Solidarität und Selbstorganisation zurück. Ihre Aufarbeitung durch Klaus Novy und Wolfgang Förster in Form der **Ausstellung „einfach bauen“** war für die Wohnreform-Diskussion in Österreich von großer Bedeutung und gleichzeitig Hintergrund der Gründung des **Österreichischen Wohnbundes** als Verein zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens.

Mit Sicherheit muss man auch den österreichischen Architekten **Ottokar Uhl** als einen der frühen **Pioniere der Partizipation**, aber auch der Wohngruppenmodelle bezeichnen, ist er doch gemeinsam mit Robert Koch Autor der wichtigsten Publikation über diese Bewegung, welche 1987 mit dem Titel **„Mitbestimmung im Wohnbau“** erschien und 140 partizipative, nachbarschaftliche Wohnbauten in Österreich dokumentierte.

Wesentlich für die Umsetzung zahlreicher Wohngruppenprojekte in Österreich in den 70er- und 80er-Jahren war des Weiteren die besondere Situation der Förderung und Begleitung dieser Projekte durch eine sehr aktive und **professionelle Wohnbauforschung** des damaligen Bautenministeriums.

#### 4.2.3.2 Zeit der Stagnation

Einzelne Beispiele unkonventioneller oder gar experimenteller Projekte im Wohnungsbau wie das viel zitierte Kultur- und Wohnprojekt „Sargfabrik“ des Vereins für Integrative Lebensgestaltung in Wien oder das eine oder andere gelungene Themenprojekt im Rahmen der Wiener Bauträgerwettbewerbe dürfen uns nicht darüber hinweg täuschen, dass in Österreich derzeit fast alles der **allgemeinen Rationalisierung des Wohnens** in Form **anonymer Wohnblocks** einerseits und dem immer noch ungebremsen Wachstum des **freistehenden Einfamilienhauses** andererseits untergeordnet ist. Vergleichbares mit den Mitbestimmungsprojekten von Ottokar Uhl, der Zeit des „Modell Steiermark“, die Serie von Atrium-Wohnhöfen des „Wohngruppen-Architekten“ Matzinger, dem Pilotprojekt „Gärtnerhof“ in Gänserndorf oder die Vorarlberger Hallenhäuser der 70er und 80er-Jahre gibt es heute nicht im selben Ausmaß. Das „andere Wohnen“ kann derzeit nur vage erahnt werden und zeigt sich eher selten in neueren Partizipationsprojekten oder in einzelnen Versuchen gemeinschaftlichen Bauens wie z.B. im Projekt „Lebensraum“ in Niederösterreich. Die in mehreren Bundesländern in der Wohnbauförderung eingerichtete Förderungsschiene **„Häuser in der Gruppe“** erwies sich nicht als ausreichender Motor für anspruchsvolle gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Die **Beratung** von Wohngruppen durch den Verein **Österreichischer Wohnbund** (Wien, Salzburg, Graz) wurde mangels finanzieller Unterstützung bereits Mitte der 90er-Jahre **eingestellt**. Seitdem muss sich jede Initiativgruppe mühsam durch die Gesetzes- und Förderrichtlinien allein durchkämpfen. Den Wohnbund gibt es in Österreich nur mehr als loses Netzwerk von Beratungs- und Forschungseinrichtungen. (s. [www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at))

#### 4.2.3.3 Neubelebung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich

**Gemeinschaftliche Wohnformen erleben in anderen Teilen Europas aktuell eine echte Renaissance**. Neben Dänemark und Holland wird dies insbesondere auch in den deutschen Städten Hamburg, München, Berlin, Freiburg, Tübingen, Hannover etc. zunehmend sichtbar. Zum Teil kann man dort durchaus von einem echten **Wohnungsmarktsegment** sprechen, das nicht mehr nur kleine Nischen bedient. Wohngruppen-Interessenten wird dort **Beratung**, umfassende **Information** und jährlich ein **„Wohnprojektetag“** als Messe für Angebot und Nachfrage sowie als Forum der Auseinandersetzung mit aktuellen Wohnthemen geboten. Maßgeblich

verantwortlich für diesen Boom sind die lokalen Beratungs- und Baubetreuungsstrukturen unter anderem des **Wohnbund-Netzes** wie z.B. Stattbau Hamburg, WohnBund-NRW oder in München der Verein Urbanes Wohnen und die alternative Genossenschaft Wogeno. Inzwischen haben in Deutschland auch bereits einige Kommunen den Bedarf erkannt und eigene **Beratungsstellen für Bau- bzw. Wohngruppen** eingerichtet. In der deutschen Wohnprojekte-Szene lässt sich weiters beobachten, dass die wachsende **Zielgruppe der Alten** sich verstärkt für gemeinschaftliche Wohnformen interessiert. In der Schweiz gibt es vereinzelt ebenfalls sehr bemerkenswerte Modelle sozial experimenteller Wohnformen wie die Projekte „Kraftwerk“ und „Karthago“ in Zürich sowie andere kleine Projekte im Genossenschaftssektor.

In Österreich dagegen herrscht trotz der reichen Vergangenheit, die die Partizipation in den 70er- und 80er-Jahren hierzulande hatte, **weitgehender Stillstand**. Woran liegt das und wie lässt sich das ändern?

In immer mehr Städten der Bundesrepublik Deutschland ist die Bildung von Bau- oder Wohngruppen inzwischen **politisch gewünscht** und wird auch entsprechend gefördert. Die Form der Unterstützung beginnt bei der Schaffung von entsprechendem Planungsrecht und der **Einrichtung kommunaler Beratungsstellen** für gezielte Information oder die Förderung bestehender Dienstleister und schließt auch die **Bereitstellung von speziell ausgewiesenen Grundstücken** oder günstigen Kaufpreisen im Falle von Altbauten mit ein. In der Schweiz mit ihrer wieder belebten Genossenschaftstradition und neuerdings auch in Deutschland bietet sich insbesondere die **selbst nutzende Genossenschaft** als adäquate Rechtsform für kleine gemeinschaftliche Wohnprojekte an.

Während sich in Deutschland in den letzten 10 Jahren auf diesem Hintergrund eine Vielfalt an neuen Wohngruppen und Baugemeinschaften als **relevantes Wohnungsmarktsegment** etablieren konnte, sind Wohngruppenprojekte in Österreich aber auch in der Schweiz immer noch **im alternativen Eck ideologischer Zuweisungen** festgemacht.

Im Vergleich zu Dänemark mit einem Wohnprojekte-Anteil von nahezu einem **Viertel** des öffentlich geförderten Wohnbaus oder Hamburg etwa, wo es eine eigene **Agentur für Baugemeinschaften** bzw. Wohngruppen gibt und wo inzwischen **15 Prozent** der städtischen Wohnbauflächen ausschließlich für **Wohngruppen/Baugemeinschaften** reserviert werden, liegen österreichische Städte und Gemeinden mit einem geschätzten Anteil von **etwa 0,5 Prozent** noch weit zurück. Die Wiener Bauträgerwettbewerbe, die die örtliche Architektur- und Baupolitik positiv verändert haben, wären z.B. ein brauchbares Vehikel, wenn ein bestimmter Anteil der Bauflächen für Wohngruppen bereit gestellt würde, die dann ihre Projekte mit den Architekturbüros ihrer Wahl in Kooperation mit Bauträgern ihrer Wahl oder auch in Eigenregie errichten könnten.

Ausserhalb Wiens gibt es in den Bundesländern über die jeweiligen Wohnbauförderungsgesetze die Kategorie „**Häuser in der Gruppe**“ oder ähnliches, die in der Regel jedoch nur die Errichtung von miteinander mittels Garagen verbundener Einfamilienhäuser vorsieht. Die

Gruppe als soziale Einheit mit weiter reichenden Zielen als die gemeinsame Erlangung der etwas höher als beim freistehenden Einfamilienhaus bemessenen Fördermittel spielt dort leider keine Rolle.

Derzeit wird ein diesbezüglicher **Aufholbedarf** am ehesten in der Stadt **Wien** gesehen, wo das Wohnbauressort die dezidierte Förderung von Baugemeinschaften und Wohngruppen insbesondere in Stadtentwicklungsgebieten überprüft. In der Stadt **Graz** hat eine Initiative „W:A:B – Wohnbau:Alternative:Baugruppen“ seit 2008 damit begonnen, die Vorteile und Chancen selbst organisierten Wohnbaus darzustellen. Die Planergruppe will Wege aufzeigen und Interessierte ermutigen und unterstützen, ihre Wohnversorgung wieder verstärkt nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Ab 2009 soll auch eine Internetplattform zur Information und Vernetzung aller Interessierten angeboten werden. Von den anderen Bundesländern sind keine aktuellen Schritte zur besonderen Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen bekannt.

Eine alternative, bundesweite Basisinitiative ist „**Austrotopia**“, ein Zusammenschluss von Gemeinschaftsprojekten, die an neuen Wohn- und Lebensformen arbeiten und sich für ein zukunftsfähigeres, sozial reicheres Leben einsetzen. Neben den Projekten Cohousing Landersdorf, Cohousing Lebensraum, Lebensraum Niederhof u. a. ist auch die Initiative „Keimblatt Ökodorf“ darin eingeschlossen. Etwa jährlich veranstaltet Austrotopia das sogenannte „**Gemeinschaftsforum**“, das Interessierten, entstehenden Wohngruppen und bestehenden Wohnprojekten eine Plattform bieten will.

***Gemeinsam planen, bauen und zusammen wohnen ist ein Zukunftsmodell! Gemeinschaftliche Wohnformen benötigen keine Ausnahmen oder Sonderfördermittel, sondern zum einen ein klares Bekenntnis der Politik zur Bedeutung dieses Marktsegments und zum anderen zukunftsorientierte Rahmenbedingungen (Zugang zu Grundstücken und Objekten, geeignete Rechtsformen, regionale Beratungsstellen etc.) sowie eine starke Lobbying-Organisation. Letztere fehlt in Österreich eindeutig!***

## 4.3 Cohousing als mögliche Antwort auf gesellschaftliche und ökonomische Herausforderungen

### 4.3.1 Ökonomische Herausforderungen

Wir erleben eine Zeit, in der immer mehr Individualität angestrebt wird. Dementsprechend sind unsere bevorzugten Wohnsituationen mittlerweile der Single – Haushalt und die Kernfamilie, deren Glück möglichst vom Haus im Grünen gekrönt wird. Schließlich wollen wir ja immer besser leben. Dabei ist die klischeehaft idealisierte Wohnlage zwar im urbanen Bereich, aber doch möglichst im Grünen – ein nicht eben realistischer Spagat mediengemachter Wunschträume.

Wirklich aufwändig wird das Leben in einer solchen Kernfamilie aber durch die Erfordernisse der **modernen Kindererziehung** und deren Reibungsflächen mit dem **Berufsleben der Eltern**.

Um in dieser Hinsicht seiner Familie eine möglichst hohe Lebensqualität zu gewährleisten wäre heutzutage der einfachste Zugang schlicht und einfach immer mehr Geld: für die bestmögliche Kinderbetreuung bei der Privatkinderkrippe- bzw. -gruppe, für die Privatschule, für das Tagesinternat, für den Babysitter ..., aber so einfach ist das eben nicht mit dem Geld in einer jungen Familie, und schon gar nicht für AlleinerzieherInnen.

Die oft **langen Fahrtwege** zwischen Wohnort (möglichst im Grünen), Schule bzw. Hort und Arbeitsstätten der Eltern machen die Sache nicht leichter. Solche großen Distanzen und die isolierten Wohnsituationen sind quasi der Preis für die vermeintliche Qualität unserer heutigen Lebensführung mit einem noch nie dagewesenen **Mobilitätsanforderung**. Und diese scheinbar unvermeidliche Mobilität kostet enorm viel Zeit und Geld.

Aus der generell isolierten Wohnsituation erwächst aber auch das Problem der **Altenbetreuung**. Die beste Betreuung versucht weitestgehend die Zuwendung einer Familiensituation zu imitieren und ist aufgrund des dafür notwendigen Personalaufwandes teuer und daher zuzahlungspflichtig.

Sowohl Kinder- als auch Altenbetreuung sind dadurch als finanzielle Belastung für die Kernfamilie oft nicht (mehr) leistbar – daher ist Unterstützung durch den Staat erforderlich und wurde zum politischen Dauerthema.

### 4.3.2 Gesellschaftlich - soziale Herausforderungen

Wie schon erwähnt wurde seit dem 2. Weltkrieg ein Wunsch zum Leitbild privater Wohnräume: das Haus im Grünen als Hort der Kernfamilie, wobei das traute Glück in den entsprechenden Werbebotschaften meist befreit von störenden Verwandten dargestellt wurde.

Andererseits gehören zum Wunschtraum auch die Errungenschaften der Kultur und die Segnungen des Konsums, und die finden sich bevorzugt in den städtischen Lagen. Objekt der Begierde sind somit die grünen Randlagen der Ballungszentren, und dementsprechend sind die Städte gewachsen während die Landbevölkerung abnimmt.

Während es in den ländlichen Dorfgemeinschaften noch gesellschaftliche Einbettung des Einzelnen in einen großen nachbarschaftlichen Bekannten- und Freundeskreis gab, so häufen sich jetzt in den Städten oft anonyme Wohnghettos ohne soziale Kontakte und ohne persönliches Netzwerk. Freundschaften existieren über weite Distanzen und erfordern zu ihrer Pflege präzise Terminvereinbarungen und lange Fahrzeiten. Was früher von Tür zu Tür oder im Wirtshaus stattfand, das braucht jetzt „high-tech“ als Verkehrsmittel und Kommunikationsgerät (Telefon, e-mail, Blog, ...).

Im schlimmsten Fall wird Kommunikationsbedürfnis als illusionäre Ersatzhandlung vollends passiv vor den Medien absolviert.

Auch die Sicherheit ist ein großes Thema geworden: Ohne Sozialromantik zu betreiben können wir sagen, dass Diebstahl, Einbruch und Vandalismus kaum ein Phänomen von intakten Dorfgemeinschaften waren, in Betonwüsten und Wohnghettos hingegen ebenso wie in unstrukturierten Randlagen gelebter Alltag sind.

Es ist ein vordringliches Thema unserer Zeit geworden, auf diese Entwicklungen angemessen zu reagieren und den negativen Auswirkungen auf die Wohnsituation zu begegnen.

Als noch immer gern verwendetes Verständnismodell zeigt die Maslow'sche Bedürfnishierarchie (Abbildung 2) in ihren Ebenen 2 und 3 die auch für das Wohnen besonders bedeutsamen Grundvoraussetzungen auf: Schutz und Sicherheit sowie Gemeinschaft und Gruppenzugehörigkeit. Je besser die Wohnsituation diesen Grundbedürfnissen entspricht, desto weniger muss ihre Befriedigung außerhalb gesucht oder zumindestens versucht werden.



Abbildung 2: Die Maslow-Pyramide der menschlichen Bedürfnisse (Maslow 1954)

### 4.3.3 Lösungsorientierte Betrachtung

Schon zum Ende des 19. Jahrhunderts gab es aus dem städtischen Bevölkerungszuwachs und der resultierenden Wohnungsnot heraus Bestrebungen in Richtung besserer Wohnqualität. Die Siedlerbewegung und der Gartenstadtbegriff haben den Wohnbau in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts signifikant beeinflusst. Dabei stand der ökonomische Aspekt im Vordergrund, also die Schaffung von möglichst hochwertigem und dabei leistbarem Wohnraum. Die Gemeinschaftsentstehung ergab sich in manchen Projekten als positiver Nebeneffekt und wird für die Zeit der Zwanzigerjahre auch unter dem Begriff „Arbeiterkultur“ beschrieben.

Das Grundbedürfnis des Menschen (schon von den alten Griechen als „zoon politikon“ = Gemeinschaftswesen bezeichnet) nach sozialem Anschluss, nach Zugehörigkeit zur Gemeinschaft verdient jedoch besondere Beachtung. Dieses Bedürfnis war in der Menschheitsgeschichte in verschiedensten Formen (Großfamilie, Sippe, Clan, Stamm, usw.) verwirklicht, und neben dem sozialen Wunsch nach Gemeinsamkeit war dabei auch immer der ökonomische Aspekt der Aufgabenteilung wichtig.

Und erst im industriellen Zeitalter mit seinen mehr und weniger positiven Segnungen kann sich der Mensch **das isolierte Leben in der Kernfamilie** (zumindest in den reichen Ländern) leisten. Die relativ kurze Testphase dieser Errungenschaft ist aber bisher nicht ausschließlich positiv verlaufen, und im Lichte der Bevölkerungsentwicklung (Überalterung und Pflegebedarf) erscheint sie auch **immer weniger leistbar** für Staat und Gesellschaft.

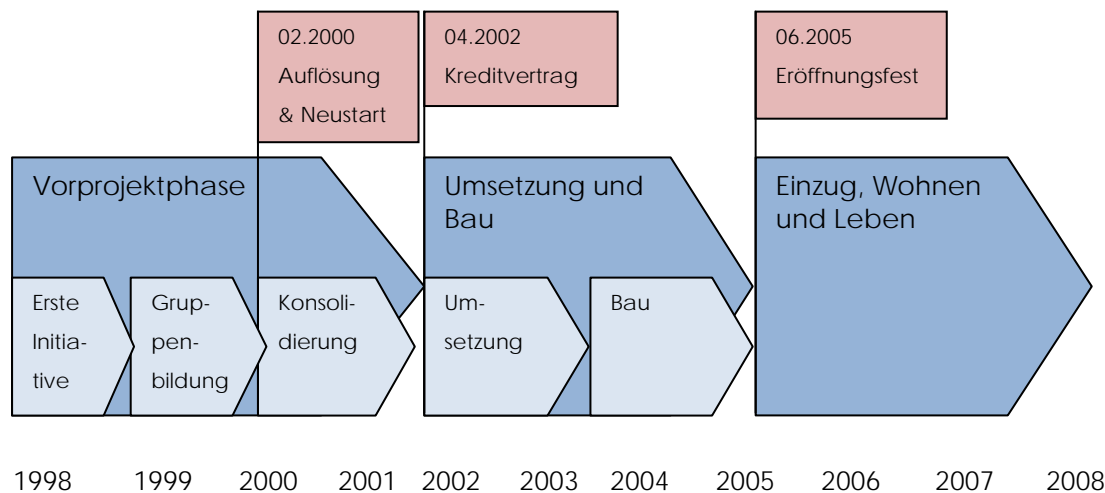
Natürlich ist eine Rückkehr zu früheren Lebensformen nicht zielführend. Was also ist die zeitgemäße Variante dessen, was der Mensch in seiner ganzen bekannten Geschichte stets gebraucht und auch gelebt hat, nämlich Gemeinschaft? Im Kontext dieser Studie ist hierzu die alternative Wohnform Cohousing unter spezieller Betrachtung des in Niederösterreich gelegenen Beispiels „Lebensraum“ zu hinterfragen. Hierzu haben wir die folgenden Thesen formuliert:

- Cohousing ist eine aktuell lebbarere Siedlungsform, die dem menschlichen Bedürfnis nach einer überschaubaren Gemeinschaft entspricht.
- Cohousing ist eine äußerst zeitgemäße Wohnform, und zwar wegen seiner besonders effektiven Gemeinschaftsbildung, und weil hier durch die Kraft der Gemeinschaft auch soziale Probleme intern gelöst werden können, für deren Lösung andernorts und ohne enge Gemeinschaftsbindung selbst externe Regelungen (mangels Verpflichtungsgefühl der Adressaten) nicht ausreichen.
- Cohousing bietet seinen Bewohnern einen speziellen Nutzen durch die Möglichkeiten zu effektiver Rationalisierung mittels Arbeitsteilung beziehungsweise zum Delegieren alltäglicher Verrichtungen aus dem individuellen in den kollektiven Bereich.
- Cohousing bietet seinen Bewohnern ein hohes Ausmaß an subjektiver und objektiver Lebensqualität.
- Cohousing kann einen Beitrag zur Lösung aktueller gesellschaftlicher Herausforderungen leisten, weil manche in naher Zukunft anstehende Probleme mangels Finanzierbarkeit nicht mehr zur Gänze vom Staat gelöst werden können (z.B. Altenpflege), sodass informellere und stärker auf sozialer Nähe basierende Möglichkeiten die Versorgung werden sichern müssen.

## 5 Das erste Cohousing – Projekt Österreichs: Der ‚Lebensraum‘ im niederösterreichischen Marchfeld

### Das Projekt „Lebensraum“ von den Anfängen bis zur Fertigstellung

In diesem Kapitel wird das Projekt Lebensraum genauer vorgestellt. Abbildung 3 zeigt die Phasen (blau) und Meilensteine (rot) des Projekts im Überblick.



**Abbildung 3:** Phasen (blau) und Meilensteine (rot) des Projekts im Überblick

### 5.1 Die Vision einer Cohousing-Siedlung: Motive und Voraussetzungen

Am Anfang stand eine Gruppe von Menschen, für die das Bedürfnis nach lebhaften Wohnalternativen ein wichtiges Anliegen war: weg von zunehmenden Isolationstendenzen und hin zu natürlichem sozialen eingebunden - Sein, intensiver Gemeinschaft und gesundem Lebensumfeld. Diese Motive nährten den Mut, die in Österreich noch wenig bekannte Lebensform Cohousing realisieren zu wollen.

Schon seit 1987 besteht in Gänserndorf Süd die Ökosiedlung Gärtnerhof, ein von Arch. Helmut Deubner geschaffenes Gemeinschaftsprojekt in verdichteter Bauweise. Ein geeignetes Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft wurde der Kristallisationspunkt eines neuen Vorhabens: wieder war es Architekt Deubner, der nunmehr mit dieser neuen Gruppe ein richtungweisendes Projekt verwirklichen wollte.

## 5.2 Der Traum, die Absichten, die Ziele

Aus dem Stoff eines anfänglichen Traumes und den Gegebenheiten des örtlichen Umfeldes wurde die Vision „Lebensraum“ geboren, das erste Cohousing-Projekt Österreichs.

Das Projekt „Lebensraum“ will

- ein integrales Netzwerk für alle BewohnerInnen sein. Es versteht sich als Siedlungsform, die im Alltag gleichermaßen Kinder und Jugendliche einerseits sowie AlleinerzieherInnen und alte oder sozial benachteiligte Menschen andererseits voll integriert.
- eine wirtschaftliche Alternative bieten. Statt flächenverbrauchenden Einfamilienhaus-Tendenzen und isolierten „Nur-Wohn-Hausanlagen“ strebt das Projekt „Lebensraum“ nach der Integration von Arbeit und Freizeit.
- eine krisensichere Lebensform sein. Nachbarschaftshilfe und die sichere Basis einer soliden Sozialstruktur sind die essentiellen Faktoren hierfür.
- Selbstbestimmung und persönliche Entwicklung des Menschen ermöglichen und fördern. Die Mitwirkung an Gemeinschaftsprojekten und die Teilhabe am Aufbau einer originären Sozialstruktur durch Übernahme von Verantwortung bis hin zu vereinspolitischen Funktionen ist permanente Einladung aber nicht unbedingt Verpflichtung.
- insbesondere Kontakt und Kommunikation der BewohnerInnen fördern und pflegen. Die spezielle Cohousing - Architektur und die Organisation des Alltags sorgen für ein Maximum an Begegnungsmöglichkeiten.
- das menschliche Grundbedürfnis nach gelebter Gemeinschaft verwirklichen. Was bis in die jüngere Vergangenheit die Dörfer als gemeinschaftsbildende Charakteristika geboten haben, das soll jetzt in einer zeitgemäß optimierten Version mit Cohousing ermöglicht werden.

## 5.3 Planung und Umsetzung

### 5.3.1 Die Vorprojektphase

#### 5.3.1.1 Erste Initiative

**1998:**

Lösungen für ein innovatives Dorfkonzept werden durchdacht, die ersten Ideenskizzen entstehen im Atelier Deubner.

Der Cohousing-Gedanke wird eingehender studiert, Forschungsreisen nach Kalifornien und Dänemark finden statt, dort bestehende Cohousing-Projekte werden besucht und erste Erfahrungen sowie weitere Ideen gesammelt.

#### 5.3.1.2 Gruppenbildung

Die ersten Konzepte werden vertieft. Die Ideenträger bilden eine Arbeitsgruppe und bündeln ihr Wissen aus den Bereichen Marketing, Management, Coaching und Architektur.

**1999:**

Das Projekt wird der Öffentlichkeit vorgestellt: Präsentationen finden statt, Marketingstrategien werden entwickelt, Werbematerial gedruckt und verteilt. Es ist eine Zeit reger Suche nach Interessenten und Mitstreitern.

**Februar 2000, der kritische Punkt:**

Ein großes Kick-Off-Meeting wird einberufen, um die Idee zur konkreten Realisierung zu führen. Für einige Interessenten wird die Zeit für die Wohnungssuche zu knapp, die Kerngruppe löst sich auf. Architekt Deubner trägt die Vision weiter.

#### 5.3.1.3 Konsolidierungsphase

**April 2000 – August 2001:**

Es findet sich eine enthusiastische und ausdauernde Interessentin: Irmgard Kravogel. Eine neue Gruppe formiert sich. Die weiteren Vorgehensweisen werden geplant. Zielstrebig wird an der Umsetzung gearbeitet.

### 5.3.2 Umsetzung und Bau

#### 5.3.2.1 Umsetzungsphase

Entwicklung eines Finanzierungsmodells und einer passenden Rechtsform.

**September / Oktober 2001**

Vereinsgründung: An der ersten konstituierenden Vorstandssitzung nehmen acht Personen teil, davon werden später nur zwei ins Projekt einziehen, nämlich Obfrau und Architekt!

Es sind nun größere Summen für Grundstückskauf und Planung erforderlich, um den Umfang der notwendigen Kredite möglichst gering zu halten.

Deshalb gelten für Projekteinsteiger folgende finanzielle Regelungen:

Die Teilnahme am Wohnprojekt Lebensraum ist nur über den Vereinsbeitritt und eine Einlage von 50.000 ÖS (rund 3.634 €) möglich. Bei Rücktritt werden von ausscheidenden Mitgliedern 25.000 ÖS (später 2.000 €) einbehalten. Wer sich ins Projekt einkaufen und sich damit eine Wohnung sichern will, hat als Mindesteinlage einen Betrag von zusätzlich 180.000 ÖS (13.081€) zu entrichten. In Summe sind für den vollen Einstieg also 230.000 ÖS (16.715 €) erforderlich.

Diejenigen unter den Vereinsmitgliedern, die mehr Geld zur Verfügung haben, zahlen mehr in den Topf ein und fungieren dadurch 1 Jahr lang als Darlehensgeber (mit 4% Verzinsung) für jene, die noch ein Zwischendarlehen brauchen. Tatsächlich werden, wie sich später herausstellt, die Darlehensgelder länger im Budgettopf verbleiben als dieses eine Jahr.

Die Vereinbarung gilt bis Ende 2001, danach müssen Projekteinsteiger ihre Eigenmittel selbst über eine Bank finanzieren. Der Eigenmittel-Mindestbedarf wird danach mit einheitlich 22% der Gesamtkosten der gewünschten Wohneinheit berechnet.

Die Rücktrittsgelder von 25.000 ÖS werden zwar grundsätzlich eingehoben um die Gruppe stabil zu halten, es wird aber diesbezüglich noch viele Sonderverhandlungen und Ausnahmen für Ausscheidende geben. Dies belastet das Gruppenklima.

**November - Dezember 2001**

Die Einplanung eines Schulprojektes und der Bau einer Tiefgarage stehen zur Diskussion.

Rauchfreiheit in allen gemeinschaftlichen Bereichen wird beschlossen.

Vielfältige Werbestrategien um aktive Mitstreiter zu finden: Einschaltungen in alternativen und ökologischen Zeitschriften, Internetverteilern und Infoblättern. Werbematerial wird aufgelegt in Alternativschulen, Kindergärten, Bioläden, Institutionen und Einrichtungen in Niederösterreich und Wien.

**Januar 2002:**

Einreichung der ersten Pläne.

Verhandlungen mit verschiedenen Banken wegen Zwischenfinanzierung.

**Februar 2002:**

Bauvorverhandlungen haben begonnen, aber die dreijährige Kaufoption auf das Grundstück ist abgelaufen und der Verein wartet noch immer auf die Unterschrift des Verkäufers am Kaufvertrag. Danach erst kann die Baubewilligung eingeholt und das Ansuchen um die

Wohnbauförderung gestellt werden. Durch den Termindruck kommen Zweifel auf. Man überlegt sich ein anderes Grundstück zu suchen.

### **März 2002:**

Grundstückskauf auf Raten mit Finanzeinlagen damaliger Vereinsmitglieder sowie privater Sponsoren.

Entscheidung für die Miet – Kauf – Variante gemäß dem Modell der Wohnbauförderung der Niederösterreichischen Landesregierung. Ein Darlehensvertrag, abgeschlossen zwischen Mietern als Darlehensgebern und dem Verein Lebensraum als Darlehensnehmer dient der Absicherung der Wohnungswerber. Weitere Festlegung von Ausstiegsregelungen.

Vereinsbeitrag: 100€ pro Jahr.

Beständiges Werben um neue Mitglieder über Informationsveranstaltungen, Folder und Plakate. Weitere Wohnungen werden verkauft und reserviert.

Die Gruppe hat jetzt 9 Mitglieder und 6 Interessenten, aber auch aus dieser Phase werden wieder nur die ursprünglichen 2 Initiatoren im Projekt verbleiben.

Mitbestimmung bei architektonischen Konzepten.

### **April 2002:**

Kreditvertrag mit der Bank und Architektenvertrag werden unterzeichnet.

Einerseits laufend Austritte von Gruppenmitgliedern und nicht selten Verhandlungen um Rücktrittsgelder, andererseits gibt es Förderer, die Darlehen zur Verfügung stellen.

Beschluss: Ab April sollen nur noch kleine Änderungen am Gesamtbau und keine massiven Umplanungen mehr möglich sein, da diese mittlerweile zu zeit- und kostenintensiv werden.

Tatsächlich werden sich die Umplanungsprozesse noch über Monate hinweg ziehen.

### **Mai 2002:**

Acht neue InteressentInnen melden sich. Erst ab jetzt sind neben Architekt und Obfrau auch erstmals BewerberInnen dabei, die später auch tatsächlich einziehen werden.

Termin mit der Landeshauptmann – Stellvertreterin: Verhandeln wegen dem Ansuchen um Wohnbauförderung und der Bewilligung der Miet-Kauf-Variante für den Verein.

Fazit: Das Projekt erhält die „große Wohnbauförderung“ (Förderung für großvolumigen Wohnbau) nur mit einer **Genossenschaft als Bauträger**. Dadurch würde das Projekt (als erstes in Österreich) auch die neue Ökoförderung erhalten.

Bei Verzicht auf die große Wohnbauförderung wären die Wohnungen für die meisten nicht mehr leistbar, somit kann der Verein nicht wie vorgesehen als Bauträger fungieren.

Dies bedeutet eine große Enttäuschung für die Gruppe, denn der Finanzierungsplan und die ausgearbeiteten Verträge sind nun hinfällig, ebenso der Zeitplan, denn man kann nun nicht mit dem Bau beginnen.

Es gibt in der Gruppe Sorgen, an Autonomie und Entscheidungsfreiheit zu verlieren, sowie wegen dem Geld- und Zeitverlust.

Suche nach Alternativen in intensiven Verhandlungen mit Politikern von Land Niederösterreich und Stadt Gänserndorf.

**Juni 2002:**

Gemeinsame Entscheidungen der Gruppe: Trennung der Wasserinstallationen in zwei Kreisläufe mit Nutzwasser und Trinkwasser, günstigere Anordnungen von Wohnungsgrundrissen.

**Juli 2002:**

Zwei Wohnungen gehen an Käufer, die später auch einziehen werden.

Die Zeit drängt und zu viele Wohnungen sind noch nicht vergeben. Die Mitgliederwerbung ist am erfolgreichsten über Mundpropaganda.

**August - September 2002:**

Suche nach Genossenschaft als Bauträger.

**Oktober 2002:**

14 Wohneinheiten sind fix vergeben.

Kauf des 2. Grundstücksanteils (2. Bauabschnitt).

Verhandlungen mit der Genossenschaft NÖSTA (Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen)<sup>5</sup> über eine Zusammenarbeit:

Die Genossenschaft würde die Bauträgerschaft, Betreuung, Vertragserstellung, sowie die Kontoführung übernehmen. Der Baugrund sowie die Verantwortung für Wohnungsvergabe und Bauinhalte würden weiterhin beim Verein Lebensraum verbleiben. Kosten für die Betreuung durch die Genossenschaft: 3,25% der Nettobaukosten.

Die Vorteile für den Lebensraum: Mehrwertsteuerbefreiung, Zinsbegünstigungen für Zwischenkredite, Übernahme von Risiken und Mangel an Liquidität durch den Bauträger, Zugang zur "großen Wohnbauförderung".

**November 2002:**

Verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten mit und ohne Genossenschaft werden gründlich durchkalkuliert.

Diskussion über Strom- und Zählervarianten, einen allgemeinen Satellitenanschluss, Car-Sharing-Möglichkeiten und die Organisation der Waschküche.

Der Architekt führt viele Einzelgespräche mit zukünftigen Bewohnern über Sonderwünsche und Änderungen in Detailausführungen der betreffenden Tops. Eigenleistungen sind möglich (bestimmte Fertigstellungsarbeiten können selbst übernommen werden), müssen aber im Vorfeld abgeprochen und koordiniert werden.

<sup>5</sup> rechtlich eine gemeinnützige Ges.m.b.H. und Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Bau-, Wohn und Siedlungsgenossenschaft Alpenland

Der 1. „Newsletter“ mit Fotos erscheint.

5 neue Wohnparteien (die später auch bleiben werden) haben sich eingekauft.

### **Dezember 2002:**

Die Zusammenarbeit mit der NÖSTA / Alpenland konkretisiert sich: die Vorteile überwiegen.

Neue Verträge werden entworfen.

### **Jänner 2003:**

Entscheidungsprozesse bezüglich Arbeitsräume im Bauplan (Einheiten als Büro-, Ordinationspraxis- und/oder Atelierräumlichkeiten).

### **Februar 2003:**

Weitere MitbewohnerInnen kommen hinzu.

Zusage des Wohnbauförderungsbeirates der NÖ Landesregierung: 29 Wohneinheiten werden bewilligt. Die beiden ersten Bauabschnitte (von insgesamt 3) können gemeinsam gebaut werden.

Kinder-Betreuungseinrichtung und Jugendwohngemeinschaft sind angedacht.

### **März 2003:**

Der erste ‚Visionstag‘ findet statt. Visionen, Wünsche, Bedürfnisse und Befürchtungen sollen besprochen, ein Leitbild gefunden werden.

Diverse Arbeitsgruppen haben sich formiert, z.B.:

Kommunikationsgruppe erstellt Leitfaden zur Entscheidungsfindung.

Kindergruppe koordiniert Eltern, sammelt Wünsche.

Arbeitsgruppe ‚Wasser‘ recherchiert Lösungen für Trinkwasserreinigung.

### **April 2003:**

Bioladen und Jugend-WG vorerst vom Plan gestrichen. Büros bzw. Ordination fraglich.

### **Mai 2003:**

2 neue Vereinsmitglieder. Derzeit besteht das Projekt aus 25 Erwachsenen und 13 Kindern, 17 Wohnungen sind fix vergeben.

Der 2. Visionstag findet statt:

u.a. Austausch über entwickelte Entscheidungsstruktur.

### **Juni 2003:**

Ausschreibung für den Bau ist fertig. Einrichtung eines Baukontos, über welches die Projektfinanzierung abgewickelt werden kann.

Der Baurechtsvertrag (mit der Genossenschaft) wird von Seiten des Vereins nochmals wegen eines für ihn ungünstigen Passus hinterfragt und ein Anwalt zu Rate gezogen.

Lange Gespräche über Konten des Vereins, Überziehungsrahmen, Rückzahlungen an austretende Parteien.

**Juli 2003:**

Aufstellung der Vereinsfinanzen wird vorgelegt.

Weiterhin Diskussionen rund um Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft.

**August 2003:**

Auftragsvergabe und Bauzeitplan wird zwischen Architekturbüro und Genossenschaft ausgehandelt.

Bestehende Architektenverträge zwischen Verein und Architekt werden von der Genossenschaft mit kleinen Änderungen übernommen. Der „Parifizierungs-Schlüssel“ ist Basis für die Flächen- und Kostenzuordnung in den zukünftigen Mietverträgen.

**September 2003:**

Informationsveranstaltung mit dem Leiter der Genossenschaft über Miet-, Options- und Darlehensverträge.

**Oktober 2003:**

Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft wird unterschrieben.

Die Gruppe wartet ungeduldig auf den Baubeginn.

**November 2003:**

3. Visionstag: Austausch über Erfahrungen aus anderen Projekten, Zeithorizonte, Wünsche und Befürchtungen.

**5.3.2.2 Bauphase****November 2003:**

Beginn der Bauaktivitäten.

**Dezember 2003:**

Der Spatenstich und die Grundsteinlegung werden mit einem Fest gefeiert.

Das Projekt hat wieder 2 neue BewohnerInnen.

Als private Zusatzräume im Keller sind ein Proberaum und ein Atelier eingeplant.

Rechtliches:

Das Grundstück gehört dem Verein. Die Genossenschaft hat das Baurecht darauf erworben.

Jeder Siedler muss seinen Grundstücksanteil inklusive dem Anteil am Gemeinschaftsgrund kaufen. Das Top wird per Rückzahlung gemietet, nach zehn Jahren eröffnet sich die Kaufoption.

Jede/r Bewohner/in muss nach Auszug sein Top selbst verkaufen bzw. weitergeben.

Der Verein (alle Mitglieder) übernimmt die Ausfallhaftung für nicht vergebene Wohnungen nach Fertigstellung des Projekts.

Auf diese Regelung reagiert die Gruppe mit Sorge bezüglich Vereinsvermögen, Verantwortung und Abhängigkeit, sowie Unsicherheit wegen der zu erwartenden Mieten.

#### **Jänner 2004:**

Viele neue rechtliche Fragen über Mietrücklagen und Vereinsgelder. Die Kalkulationen der Bau- und Wohnungskosten ändern sich wieder.

#### **Februar 2004:**

Projektstand: Voraussichtlicher Einzugstermin in die Wohnungen: September oder Oktober, mit einem Monat Puffer.

Umfassende Informationsmappe (Pläne, Verträge, etc.) für Neuankömmlinge.

Sprechstunden mit dem Architekten für BewohnerInnen und InteressentInnen.

Umplanungen für manche Wohnungen, auch Rückplanungen in den Urzustand nach Abspringen von Leuten mit Sonderwünschen.

Anstehende Beschlüsse in der Gruppe: Einrichtungen und Geräte im Gemeinschaftsbereich (z.B. Küchenausstattung: Standard, Qualität, Preise), Art der Abgrenzung zwischen Foyer und Gemeinschaftsraum.

Arbeitsgruppen für praktische Aufgaben: Wege im Grünland frei sägen, für Bautätigkeiten säubern.

Visionstag: Gemeinschaftswerte und Entscheidungsfindungsprozesse werden diskutiert.

#### **März und April 2004:**

Projektstand: 3 Häuser stehen bereits.

Gestaltung und Prüfung von Kaufverträgen (Rechtsanwalt).

Vorlage von Kosten und Berechnungen (Genossenschaft).

Bemühung um ganzheitliches Strassen- und Dorfkonzzept unter Einbeziehung der Umgebung.

#### **Mai 2004:**

Trinkwasseraufbereitungsanlage: Angebotsvergleiche.

Ausstattung der Gemeinschaftsküche: welcher Standard sollte gemäß der Cohousing – Idee gewählt werden?

Der „Lebensraum“ ist zum Fest der Ökosiedlung eingeladen – weitere Annäherung.

**Juni 2004:**

Entscheidung für eine besonders dimensionierte Küchenausstattung in funktionalem Gastronomiestandard, für 50 BewohnerInnen ausgelegt.

**Juli 2004:**

Die Fertigstellung des letzten Bauabschnittes wird von der Genossenschaft gebremst bis genügend Wohnungen verkauft sind, damit die Belastung der Siedler nicht zu hoch wird. Vieles am Bau ist innovativ und deshalb für ausführende Professionisten ganz neu, was auch Probleme mit sich bringt.

Car-Sharing-Konzepte werden weitergesponnen.

**August 2004:**

Vier neue BewohnerInnen (= Vereinsmitglieder) stellen sich vor. Sieben Wohnungen sind noch frei, davon zwei reserviert.

**September 2004:**

Wieder Zugang neuer Vereinsmitglieder.

Mittlerweile sind elf Arbeitsgruppen in verschiedenen Bereichen aktiv: Küche, Grünland, Trinkwasseraufbereitung, Kinder, Waschküche, Erdkeller, Gestaltung der Eingangsnischen, Kommunikation, Kultur, Ordination.

Die SiedlerInnen warten auf die Einzugstermine, die Schule hat begonnen, die Kinder sind in den neuen Schulen angemeldet, die alten Wohnungen wurden aufgekündigt, man möchte endlich umziehen.



**Abbildung 4:** Modell der Cohousing-Siedlung „Lebensraum“

### 5.3.3 Einzug der BewohnerInnen, Wohnen und Leben

#### 5.3.3.1 Einzugsphase

##### **Oktober - November 2004:**

Die ersten BewohnerInnen ziehen in den Lebensraum ein.

Drei Wohnungen sind noch nicht vergeben.

Arbeitsgruppen:

Grünlandgestaltung und gemeinsame Wegerechte mit den Nachbarn.

Gestaltung der Eingangsnischen, neu aufgerollt.

Kindergruppe: Regeln zum Umgang mit Kindern, zu Konfliktbewältigung und Ruhezeiten in den Gemeinschaftsbereichen; Planung von Spielflächen.

##### **Dezember 2004:**

Ein neuer Rechtsanwalt wird herangezogen. Auf die Frage nach Vertragslücken der unterschiedlichen Verträge veranschlagt dieser ca. 28 Rechtsanwaltstage.

Aufwändige Rechnungsprüfung: sämtliche Zahlen und Daten werden vollständig geordnet und überprüft, die Vergangenheit samt Vorläuferverein der Anfangszeit aufgearbeitet.

Schulduweisungen und Vorwürfe gegen den Architekten: wegen Bauverzögerungen und daraus resultierenden Problemen, mangelnder Informationsleistung und Transparenz. Vieles sei versprochen worden, was nicht gehalten werden kann.

Eine mehrstufige Entscheidungsfindungsregelung sichert Basisdemokratie, ist aber auch langwierig.

##### **Jänner 2005:**

Anhaltende Konflikte zwischen einzelnen Personen. Spannungen in der ganzen Gruppe. Spaltungstendenzen. Diskussion um Kommunikationskultur, Psychohygiene, Bedürfnis nach einer Plattform für emotionalen Austausch.

##### **Februar 2005:**

Konflikt zwischen Architekt und ausscheidender Bewohnerin kulminiert. Sie droht mit einer Klage und präsentiert eine Liste von 50 Punkten der Ungereimtheiten und Anklagen.

Sitzung der Hauptkonfliktparteien mit 2 Mediatoren.

Die Fensterfirma geht in Konkurs und kann nicht liefern. Weitere Verzögerungen.

Kritik an der Bauabwicklung, es gibt zwischenmenschliche Probleme mit dem vom Büro engagierten Bauleiter. Der Architekt hält einen Vortrag mit Informationen zur nochmaligen Aufschlüsselung, Erklärung und Offenlegung der Kosten und des Baugeschehens. Er soll und

will Funktionen abgeben bzw. verteilen. Nach Baufertigstellung möchte er nur noch BewohnerInnen sein.

Hausversammlung: Der Vorsitzende der Genossenschaft bemüht sich wiederholt eine Vielzahl von Fragen zu klären.

Die gewünschte Selbstverwaltung in Sachen Haus- und Schneereinigung, Stromzählerverwaltung und Heizungswartung muss geklärt und organisiert werden.

### **März 2005:**

Gestaltungskonzept für einen Trinkwasserbrunnen mit osmosegereinigtem Wasser.

Manche Auto-Gemeinschaften scheitern an organisatorischen Gründen.

Eine Konfliktlösungsgruppe wird gegründet.

### **April 2005:**

Rege Tätigkeit diverser Arbeitsgruppen:

Entscheidungsfindungsgruppe - umfangreiches Arbeitsdokument zu Kommunikationsregeln, Entscheidungsstrukturen, Leitbildern und Vereinsregeln.

Küchengruppe - Konzept für gemeinsamen Lebensmitteleinkauf, Anschaffung von Küchengeräten und Geschirr.

Grünraumgruppe - Vorschläge für Bepflanzung und Gemüseärten.

Kindergruppe - Sandkastenbau, Gestaltung der Kinderecke (für derzeit 29 Kinder).

Brunnengruppe - Gestaltung des zentralen Osmosebrunnens.

Konfliktlösungsgruppe - Konzept für regelmäßige Treffen für persönliche und emotionale Inhalte, Psychohygiene und Basis für gutes Zusammenleben.

**Zum Visionstag wird ein Psychotherapeut und Supervisor eingeladen. Mit seiner Unterstützung wird in einem halbtägigen Gruppenworkshop an der Konfliktregelung gearbeitet.**

### **Mai 2005:**

Alle Wohnungen (außer der Ordination) sind vergeben!

Entscheidungsfindungsgruppe optimiert Entscheidungsprozesse: Koordinator für Themenaufbereitung vor den Sitzungen. Arbeitsgruppen sollen ihre Vorschläge möglichst gut aufbereitet zur Diskussion in die Sitzung bringen.

Gruppe für Selbstverwaltung sucht Einsparungsmöglichkeiten bei der Reinigungsorganisation, stellt zwei Brandschutzbeauftragte.

Gemeinschaftliche Arbeitsaktion: Bepflanzung von Beeten rund ums Haus, Verteilung von Gießpatenschaften.

Fußballmatch zur Belebung der nachbarschaftlichen Beziehungen (mit Gärtnerhof und NOVUS - Siedlung). Koordination gemeinsamer Radausflüge und Mitfahrgelegenheiten.

**Juni 2005:**

Bauende und offizielle Eröffnung der Anlage mit dem Landesrat der NÖ Landesregierung, Lokalpolitikern, allen Professionisten und BewohnerInnen. Übernahme des Projektes durch die BewohnerInnen und Übernahme der Schlüssel.

Die Ordination wird zu einer Wohnung umfunktioniert.

Hausreinigungsfirma wird engagiert und die Kosten pro Kopf (Kinder zählen die Hälfte) aufgeteilt. Wer will, kann statt dem Kostenanteil seinen Putzdienst auch persönlich übernehmen.

Baubezogene Mängellisten werden erstellt.

**5.3.3.2 Wohnen und Leben****Juli 2005:**

Beschleunigung der Entscheidungsprozesse ohne Verlust an Qualität und Mitbestimmungsmöglichkeit: Vorschläge der Arbeitsgruppen sollen möglichst konsensfähig sein. Ja – Stimmen können bei Verhinderung/Nicht-Teilnahme auf andere BewohnerInnen übertragen werden, Nein – Stimmen sollen an Begründungen und Änderungsvorschläge geknüpft sein. Ab der 3. Stufe des Prozesses (Abstimmung) gilt die  $\frac{3}{4}$  Mehrheit. Ziel ist die Einbindung der Gesamtgruppe in die Entscheidungsfindung und möglichst Konsens, d.h. größte Zufriedenheit für alle.

**August 2005:**

Waschküchenabrechnung über Zähler und Eintrag der Nutzer in Listen (erweist sich später als zu aufwändig in Relation zu den gemessenen Kostendifferenzen).

Diskussion um Nutzung von Freiflächen: Wo sind Kinderspielflächen, wo Ruhezonen und Erwachsenenbereiche sinnvoll und möglich?

Austausch bei Kinderbetreuung, Babysitter - Pool.

**September 2005:**

Das 2. Eröffnungsfest des Lebensraums findet statt, dieses ist nur für Bewohner, Freunde, Bekannte und Interessierte offen. Es gibt verschiedene Konzerte, Aufführungen und Aktivitäten, eine Vielfalt an Kreativität und Talenten der BewohnerInnen kommt auf die Bühne. Ein reichhaltiges Buffet wird aus der Gemeinschaftsküche gezaubert.

**Oktober 2005:**

Derzeit 13 Arbeitsgruppen.

Der restliche Teil des angrenzenden Grundstücks soll verkauft werden. Ein zusätzlicher Bauabschnitt des Lebensraums war ursprünglich geplant. Einige Parteien bekunden Interesse in einen neuen Abschnitt zu ziehen. Eine Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit der Frage „Erweiterung -Ja oder Nein“.

Kassabericht: negativer Kontostand, es braucht höhere Vereinsbeiträge. (Die höchsten Ausgaben waren für den Rechtsanwalt.)

Planung eines Beach-Volleyball-Platzes, Finanzierung gemeinsam mit den Bewohnern der Ökosiedlung.

„Initiative Wohnzimmer“ plant Anschaffungen für eine gemütliche Ecke im Gemeinschaftsraum und Hausbibliothek.

Obstbaumwiese wird gepflanzt, gemeinschaftliche und private Bäume.

#### **November 2005:**

Das Budget fürs Wohnzimmer wird abgesegnet (11€ pro Nase).

Überlegungen, wie man als Verein zu Einnahmen kommen kann, z.B. Vermietung des Gemeinschaftsraumes. Diskussion um Mitgliedsbeitragshöhen.

Beach – Party zur Eröffnung des Volleyballplatzes.

„Befindlichkeitsrunden“ sind Treffen für emotionalen Austausch und sollen nun regelmäßig stattfinden.

#### **Dezember 2005:**

Arbeitsgruppe Erweiterung: Workshop in dem 3 verschiedene architektonische Konzepte für eine eventuelle Erweiterung des Lebensraumes diskutiert werden. Weiterhin intensive Planungen und Bemühung um Entscheidung.

Gemeinsames Weihnachtsfest inklusive Gemeinschaftsbaum.

#### **Jänner 2006:**

Treffen zwischen Delegierten des Vereins und der Genossenschaft: Klärung von Baukostenerhöhungen, Vorschriften, Aufteilungs- bzw. Nutzwertschlüssel, Mängelbehebung.

Laut Genossenschaft braucht die Zusammenarbeit mit dem Lebensraum als Sonderprojekt besonders viel Aufmerksamkeit und ist kaum profitabel, die Betreuung erfolgt eher aus Gründen der Sympathie für das Projekt.

Zwei Austritte von Vereinsmitgliedern, sie bleiben trotzdem weiterhin BewohnerInnen und NutzerInnen.

Ärger und Misstrauen mancher BewohnerInnen wegen Baukostenabrechnung, höheren Rückzahlungsraten und vielen unerwarteten Zusatzzahlungen. Subjektiver Eindruck von Unüberschaubarkeit.

#### **Februar 2006:**

Mängelbehebung: Vereinsvorstand und Technikgruppe kümmern sich um Heizungs- und Lüftungssysteme, Einstellung, Wartung.

Ausdruck von Frustration und Ärger per E-Mail häuft sich.

**März 2006:**

Arbeitsgruppe für Leitbild und Statuten - Optimierung.

Kinder- und Grünlandgruppe: Gestaltung und Pflege, Anschaffung von Spielgeräten.

**April 2006:**

Hausversammlung in Anwesenheit von Vertretern der Genossenschaft: Information über die Darlehen, Ausfallhaftung bei Leerstehung, Haftungsfragen für Spielplatzerrichtung. Die Endabrechnung der Genossenschaft liegt vor, BewohnerInnen hadern mit höheren Rückzahlungsraten als erwartet.

Einige Parteien ziehen aus, die Wohnungen müssen weiterverkauft werden, und es ist nicht immer leicht, Nachmieter zu finden.

Möglichkeiten für eine ein- und auszugsfreundlichere Gestaltung der Verträge und zur Verminderung der Rückzahlungshöhen werden gemeinsam mit der Genossenschaft erörtert.

Die erste Ausgabe der Vereinszeitung, „der N.Ö.D.L.“ (Neue Österreichische Dörfliche Lebenskultur) erscheint!

**Mai 2006:**

Belastungsreduzierung durch Laufzeitverlängerung der Darlehen: Entscheidung für 35 Jahre.

Derzeit ca. 15 verschiedene Themenbereiche in Arbeitsgruppen:

Küche und gemeinsamer Lebensmitteleinkauf, Grünraumgestaltung, Erweiterungsfrage, Werkstatt, Kinder, Kultur / Kino, Leitbild (Visionen, Statuten), Mobilität, Konflikte und Kommunikation intern, Kommunikation nach außen, Homepage, Finanzen (Einnahmequellen und Kostenreduktion, Raumvermietung), Haustechnik (Baumängel, Optimierung und Betreuung der Anlage), Fahrrädermarkierung und Organisation der Einstellplätze.

Rücktritt und Vereinsaustritt des Schriftführers. Frage, wie in Zukunft Entscheidungen getroffen werden sollen bzw. was passiert wenn noch mehr BewohnerInnen aus dem Verein ausscheiden, obwohl sie hier wohnen. Von da an Unterscheidung der „Nutzergemeinschaft“ vom „Verein Lebensraum“.

Laut Genossenschaft bleibt der Verein gegenüber der NÖSTA entscheidungs- und handlungsfähig, solange nicht zu viele BewohnerInnen austreten.

**Juni - Juli 2006:**

Vielfältige Aktivitäten:

Heilkreise, Singrunden, Yogakurs, Trommelkurs, Samstagsbrunch beim Bioverkaufsstand, Beach-Volleyball-Spiele und -Turnier, kleine Tanzfeste, große Gemeinschaftsfeste, Buchbesprechungen mit Diskussion, gemeinschaftliches Kochen (derzeit ca. alle 4-6 Wochen), kleine Veranstaltungen, Konzerte, Redaktionssitzungen für die Vereinszeitung und kleine Interessensgruppen, die sich spontan finden.

Eine lange Reihe von Meldungen zum Thema „Was uns gefällt am CoHousing“, wurde auf einem Flipchart im Foyer des Lebensraums gesammelt (siehe Kapitel 9.6, S.229).

**August - September 2006:**

Liste mit 47 Verantwortlichkeiten, um die Pflege und Erhaltung der Gemeinschaftsbereiche innen und außen zu organisieren. Jede/r Erwachsene übernimmt ein Jahr lang die Verantwortung für mindestens einen Punkt aus der Liste. Danach wird gewechselt und adaptiert.

Anschaffung von Geräten zur autonomen Anlagenreinigung inkl. Winterdienst.

Änderung des Abrechnungsmodus der Waschküche auf pauschale Beiträge, so genannte „Waschköpfe“ zwecks Zeitersparnis.

Das erste Kinderforum hat stattgefunden. Austausch über z.B. Regeln und Wünsche unter den Kindern.

In den Gemeinschaftsbereichen sind alle Erwachsenen angehalten Autorität für Kinder zu sein und einzugreifen wenn notwendig.

**Oktober 2006:**

Einigung über Regelung zur Vermietung von Gemeinschaftsraum, und Küche.

Kleiner Marktbus eines Bio-Händlers zum Verkauf von Brot und Milchprodukten steht einmal wöchentlich am Parkplatz.

Kindergruppe plant Erneuerungen: Spielplatz mit Schaukeln, neuer Sandplatz, Trampolin, Klettermöglichkeit, Weidenhäuschen. Bereits angeschafft sind Hangrutsche am Rodelhügel, Wasserlauf – Spielbereich im Hof, große Baupölster, Holzhäuschen, Planschbecken, selbstgebaute Holzburg. Vieles ist geschenkt oder wird selbst gebastelt, der Rest wird von allen Bewohnern mitfinanziert.

**November - Dezember 2006:**

Der Nachbar versucht sein verbleibendes Grundstück mit Nachdruck zu verkaufen. Die hintangestellte Erweiterungsfrage wird noch einmal angesprochen, das Engagement dafür scheint aber mittlerweile ganz versiegt zu sein.

Der Nutzwertschlüssel scheint für manche SiedlerInnen ungerecht. Diskussion um Änderung und Anpassung.

Haustechnikgruppe: Optimierung der Heizungs- und Lüftungsanlagen, Wartung von Geräten und Nachrüstung.

Werkstattengruppe: Planung einer Gemeinschaftswerkstatt, hängt aber an Fragen rund um Baurecht und Finanzierung.

Die Initiative Fitnessraum sucht Interessierte, um eine Verwirklichung zu finanzieren.

Erstmals sind Diebstähle am Gang zu beklagen. Die Haupteingangstüren zur Anlage werden nun abends sorgfältig abgesperrt.

**Jänner –Februar 2007:**

Die Ausfallhaftung des Vereins für nicht vergebene Wohnungen kommt erstmals zum Tragen. Eine Wohnung steht seit Monaten leer. Die Nutzer sind ohne Nachfolger und weitere Mietzahlungen ausgezogen (Verletzung der Verpflichtung gegenüber dem Verein). 2% der monatlichen Zahlungen der BewohnerInnen an die Genossenschaft werden als Rücklagenkomponente für solche Fälle verwendet. Eine spätere Abstimmung des Vereins stimmt diesem Vorgehen bis auf weiteres zu. Vermeidung des Rechtsweges, Kulanz und Hilfsbereitschaft des Vereins.

Die „Befindlichkeitsrunden“ (ein von Vielen genutztes Forum für emotionalen Austausch) sind gut besucht.

**März 2007:**

Gründung der „Marketinggruppe“ für Werbung, Öffentlichkeitsarbeit, Wohnungsverkauf. Das gemeinschaftliche „Fest der Fische“ hat stattgefunden, gesammelte Spenden sind für die Revitalisierung des Eingangsbrunnens gedacht.

**April 2007:**

Konzept für einen „Sozialtopf“ wurde erarbeitet. Anteile von Gemeinschaftsgeldern sollen für Notfälle bei Gruppenmitgliedern angespart werden. Der Vorschlag wird diskutiert. Beschattungssegel für Gemeinschaftsgang gekauft.

**Mai - Juni - Juli 2007:**

Verlängerung der Gemüsegartenbewässerungsanlage: Umsetzung durch gemeinschaftlichen Arbeitseinsatz.

Visionstage finden statt und sind gut besucht.

1. Befragung der BewohnerInnen im Zuge der Studie.

**weitere Meilensteine:****Juli 2008**

Austrotopia – Gemeinschaftsforum: ein Netzwerktreffen von und für Gemeinschaften sowie Interessierte (mit vielen Vorträgen, Workshops, Podiumsdiskussionen und vielen Möglichkeiten zum persönlichen Austausch) findet im Lebensraum (und angrenzender Ökosiedlung) statt.

Thema: „Die Kunst des Scheiterns als Basis des Gelingens“

TeilnehmerInnen aus Initiativen und Gemeinschaftsprojekten wie: „Sargfabrik“, Gemeinschaft „B.R.O.T. - Kalksburg“, Co-Housing Projekt „Altes Kloster“, Co-Housing – Initiative von Martin Kirchner (später Projekt „Pomali“), Frauenprojekt „Rosa“, Franziskusgemeinschaft Pinkafeld, Verein „Keimblatt“ Ökodorf Riegersburg, „Leben in Gemeinschaft Oberösterreich“.

ReferentInnen wie: Franz Nahrada vom "Globally Integrated Village Environment" (GIVE) und Charles Durrett, Architekt, Cohousing-Pionier und -Experte aus den USA.

### **August 2008**

Die Kochgruppe wird gestartet. Von da an: 4x wöchentlich Gemeinschaftsessen, gekocht wird abwechselnd.

### **November/Dezember 2008**

2. Befragung der BewohnerInnen im Zuge der Studie.

### **Dezember 2008 bis Februar 2010**

Erarbeitung des Lebensraum – Commitments.

## **5.4 Besonderheiten und spezifische Probleme des Projektes**

### **5.4.1 Die Projektgröße**

Im Vergleich zu amerikanischen und dänischen Cohousings, die meistens um die 20 bis 25 Einheiten beinhalten, ist die Anzahl der Wohneinheiten im Lebensraum verhältnismäßig hoch. Dies hat zur Folge, dass die Interessen- und Intentionvielfalt größer ist, sich schneller Untergruppierungen bilden und auch Entscheidungsfindungsprozesse aufwändiger sind.

Andererseits aber profitiert der Lebensraum von der stärkeren Dynamik und auch den damit beinhalteten „Selbstheilungskräften“ bzw. der Selbstregulierungsfähigkeit, für die immer eine größere Anzahl positiv – initiativer BewohnerInnen notwendig ist. Schon in den von McCamant und Durrett in Dänemark geführten Interviews (McCamant/Durrett 1994) kam zum Ausdruck, dass der besondere Vorteil größerer Cohousings in dem Reservoir an Trägern von Initiativen liegt, denn diese „Aktivisten“ machen stets nur einen gewissen Teil der Bewohnerschaft aus. Dieses Reservoir ist vor allem dann bedeutsam, wenn wichtige Initiativträger ausfallen (z.B. Urlaubszeit, Krankheit, ...) und Stillstand in der Gruppe eintreten könnte, wenn nicht andere BewohnerInnen die Initiativenergie aufnehmen und weitertragen.

Auf jeden Fall aber dauerte die Vergabe der Wohneinheiten wegen deren relativ hoher Anzahl umso länger, und das verstärkte den Zeitdruck in den entscheidenden Phasen des Projekts (siehe Kapitel 5.4.6, S. 89).

### **5.4.2 Hohe Fluktuation in der Anfangsphase**

Normalerweise ist eine annähernd stabile Kerngruppe nötig, um von der Idee zur Realisierung zu gelangen. Rückblickend ist zu erkennen, dass von den schließlich eingezogen Bewoh-

nerInnen über weite Strecken nur zwei – von Anfang an jedoch nur der Architekt – in der Kerngruppe vertreten waren, alle anderen kamen und gingen.

Die Fluktuation in der Anfangsphase des Projekts ist verglichen mit anderen Cohousings relativ hoch. Die tatsächliche Fluktuation im Lebensraum betrug zwischen Juni 2005 (Abschluss der Einzugsphase) und Juli 2007 10 Wohneinheiten, das sind ca. 31% der insgesamt 32 Tops, während in dänischen Cohousings für vergleichbare Zeiträume höchstens ca. 10% beobachtet wurden (McCamant/Durrett 1994).

Noch höher war die Fluktuation vom Anfang des Projekts bis zum Juni 2005: Da waren es 17 Wohneinheiten, die von ihren ErwerberInnen wieder abgegeben wurden, und das sind mehr als 51% der insgesamt 32 Wohneinheiten!

In Summe haben also die Besitzwechsel fast 85% der Gesamtanzahl erreicht.

Die Zahl der InteressentInnen (persönliche Kontakte) betrug etwa 200, die der telefonischen (und oft sehr ausführlichen) Anfragen ca. 450.

### 5.4.3 Viele Konflikte

Abgesehen davon dass es in jedem Gruppenbildungsprozess zu Auseinandersetzungen und Differenzen kommt, gab es im Projekt Lebensraum mehr als nur „gruppensdynamische Reibungswärme“.

Besonders ab dem Beginn des Einzugs im Herbst 2004 wurden viele Konflikte ausgetragen: Zwischenmenschliche Meinungsverschiedenheiten zur rechtlichen Situation, Aufteilung der Kompetenzen, Entscheidungsfindung, zu finanziellen Aspekten und dergleichen. Konflikte bzgl. Informationsweitergabe und Kommunikationskultur, Konflikte bzgl. Fluktuation der BewohnerInnen und Zeitdruck wegen „Überfülle“ an zu bearbeitenden Themen, Konflikte um Bauverzögerungen und Fertigstellungstermine, Konflikte um Mitbestimmungsmöglichkeiten kurz vor und während der Bauphase (z.B. Dachausführung, Grünlandgestaltung, Privatgartenaufteilung), Konflikte durch die unterschiedlichen Rollen des Architekten (siehe Kapitel 5.4.8, S.90), angeschlagenes Vertrauensverhältnis zum Architekturbüro, zur Genossenschaft und innerhalb der Gruppe.

Einige Rahmenbedingungen, die zu einem eher konflikthaften Umgang mit den wichtigen Themen beigetragen haben könnten, werden in den folgenden Punkten dargestellt:

### 5.4.4 Klärung der persönlichen Beitragspflichten erst 5 Jahre nach dem Einzug: „Lebensraum-Commitment“

Bedingt durch die hohe Fluktuation speziell vor und während der Bauphase geriet die Information über bereits besprochene Cohousing – Themen ins Hintertreffen, speziell auch deshalb weil von denen, die in der Anfangsphase darüber diskutiert hatten, kaum noch jemand im

Projekt war, und weil aus finanziellen Gründen vor allem die Belegung der noch verfügbaren Wohneinheiten rechtzeitig gelingen musste.

So kam es zu der Situation, dass zwar aus den ersten Visionstagen schon sehr viel an Regelwerk und Vereinbarungen schriftlich vorhanden war, dass das damals aber kaum jemand wirklich gelesen oder darüber geredet hat.

Die Folge waren sehr divergierende Ansichten in vielerlei Hinsicht und auch bezüglich der Reinigung und Instandhaltung. Darin lag einiges Konfliktpotential, welches in der Folge immer wieder zutage trat.

Es dauerte fünf Jahre und bedurfte einer ziemlichen Anstrengung, um diese früheren Versäumnisse zumindest für den Bereich der Pflichten der BewohnerInnen (Instandhaltung und Pflege der Cohousing – Siedlung) aufzuarbeiten. Alle notwendigen Arbeiten wurden aufgelistet, und für ihre Erledigung wurde ein „Lebensraum – Commitment“ erarbeitet.

Die Erfassung der Arbeiten und ihrer Aufteilung brachte als Ergebnis einen Zeitaufwand pro erwachsenem/r Bewohner/in von etwa 20 Stunden jährlich für Einzelarbeit, und von weiteren 20 Stunden für Gemeinschaftsarbeit (wie z.B. Rasenmähen, Gemeinschaftsraum ausmalen u.ä., also Aufgaben die für eine Person zu umfangreich sind). Alles in allem ist somit ein Zeitaufwand von etwas mehr als 3 Stunden pro Monat ausreichend, um die Verpflichtungen der Gemeinschaft gegenüber einzuhalten und zu erledigen.

Eine breitere Zustimmung hierzu gab es jedoch erst, nachdem ein Gespräch samt Besichtigung mit der Firma Attensam durchgeführt wurde und die beträchtlichen (zu erwartenden) Kosten (ca. 100 Euro pro Monat und Wohneinheit) die Notwendigkeit von Eigenleistungen deutlich machten.

Abgesehen von diesen Erhaltungspflichten gibt es derzeit nur noch den Cohousing – Beitrag von ca. 45 Euro und den Vereinsbeitrag von 5 Euro pro Jahr.

Zum Zeitpunkt der diesbezüglichen Interviews war noch nicht klar, ob ausnahmslos alle BewohnerInnen diese Vereinbarung unterschreiben werden.

### 5.4.5 Veränderung der Rechtsform

Eine konfliktfördernde Entwicklung stellt die im Lauf des Projekts notwendig gewordene Veränderung der Rechtsform dar.

Da es dem Verein Lebensraum, der zunächst als Bauträger vorgesehen war, nicht ermöglicht wurde die große Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen, wurde im Jahr 2002 die Einbeziehung der Genossenschaft (NÖSTA)<sup>6</sup> erforderlich. Der Verein wird damit durch die Genossenschaft in einer zentralen Funktion abgelöst und die Vereinsmitgliedschaft signifikant abgewertet. Der Verein verliert an faktischer Bedeutung, und es kommt vereinzelt dazu, dass

<sup>6</sup> rechtlich eine gemeinnützige Ges.m.b.H. und Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Bau-, Wohn und Siedlungsgenossenschaft Alpenland

Mitglieder aus dem Verein austreten und trotzdem weiterhin im Lebensraum wohnen, denn die BewohnerInnen sind Mieter der Genossenschaft. Die Leerstehungshaftung gegenüber der Genossenschaft (subsidiär für die einzelnen Mieter) blieb noch bis Anfang 2009 beim Verein, ist aber inzwischen anders geregelt: Zum Studienabschluss ist der Verein bereits von dieser Haftung frei, lediglich der jeweilige Mieter haftet noch gegenüber der Genossenschaft für den Fall, dass es nach seinem Ausscheiden keinen Nachmieter gibt. Davor ist jedoch ein Puffer aus einer Rücklage, die aus einem Mietzuschlag gespeist wird. Diese Rücklage hat für die bisherigen Leerstehungen gereicht. Erst wenn diese Rücklage aufgebraucht ist, wird auf die Mieter direkt zurückgegriffen.

#### **5.4.6 Hoher Zeitdruck**

Im Zuge des Werbens um BewohnerInnen und besonders in der Phase vor dem Baubeginn gab es das Dilemma, dass einerseits noch nicht alle Wohneinheiten vergeben waren und deshalb eigentlich noch Zeit für die vollständige Belegung erforderlich war, andererseits aber die Wartezeit für die bereits im Projekt eingebundenen Vereinsmitglieder schon sehr lange war und nicht mehr weiter ausgedehnt werden konnte. Unterstrichen wurde diese Tatsache dadurch, dass schon bis zu dieser Phase immer wieder InteressentInnen abgesprungen waren, weil ihre Wohnsituation einer Lösung bedurfte und sie deshalb nicht länger warten konnten bzw. wollten.

Außerdem gab es immer wieder Verzögerungen wie beispielsweise durch die wegen der Erlangung der Wohnbauförderung notwendigen Veränderungen und im Besonderen während der Planungs- und Einzugsphase:

So traten z.B. durch Konkursverfahren entscheidender Firmen Bauverzögerungen ein, andererseits durften Fristen nicht versäumt werden und die Zeithorizonte von Ein- und Umzugswilligen waren begrenzt, also musste das Projekt möglichst rasch durchgezogen werden. Es hieß also: Zeit ist Geld, Kredite und Zinsen laufen, Entscheidungen (z.B. beim Bau) müssen schnell getroffen werden.

So baute sich ein immer größerer Zeitdruck auf, unter dem das Projekt vorangebracht werden musste.

#### **5.4.7 Hohes finanzielles Risiko**

Vor allem der Architekt, aber auch einige der frühen Vereinsmitglieder trugen ein vergleichsweise hohes finanzielles Risiko.

Weil nämlich die dreijährige Laufzeit der Option auf den Baugrund durch die vielen Verzögerungen bereits abgelaufen war, gab es eine stetige Unsicherheit bezüglich des Kaufpreises, die wiederum den Erfolgsaussichten des Projektes abträglich war.

Deshalb entschloss sich eine kleine Gruppe prospektiver BewohnerInnen, dass sie als wichtige Voraussetzung für die weitere Machbarkeit des Projektes den Baugrund erwerben und vorfinanzieren mussten.

Überdies hatte der Architekt die gesamte Planung vorfinanziert und war damit persönlich ein weiteres und erhebliches Risiko eingegangen.

Diese Umstände und der oben erwähnte Zeitdruck können dazu beigetragen haben, dass in den letzten Phasen der InteressentInnenwerbung auch SiedlerInnen beitraten, denen die spezifischen Cohousing – Intentionen kein so großes Anliegen waren. Auch die Vergaberichtlinien der Genossenschaft spielen hier eine Rolle, weil sie Mieter nur aus formalen Gründen ablehnen darf, keinesfalls jedoch wegen mangelndem Cohousing – Interesse.

#### **5.4.8 Architekt als Initiator**

Eine Besonderheit des Lebensraums stellt die Tatsache dar, dass der Architekt auch gleichzeitig Initiator des Projekts ist. Diese Doppelrolle war zunächst nicht beabsichtigt, wurde aber notwendig, da die erste Kerngruppe sich auflöste und der Architekt das Projekt auf jeden Fall realisieren wollte. Und da war es nur konsequent, dieses Engagement auch als künftiger BewohnerInnen zu leben, wie dies ja auch bereits der Cohousing – Pionier Jan Gudmand-Hoyer getan hat, der heute noch in seinem Projekt Skråplanet wohnt.

Diese Doppelrolle des Architekten ist jedoch keineswegs unproblematisch und bringt zusätzliche Belastungen für den Architekten und Konfliktpotentiale für die Gruppe mit sich. Einerseits kann der Architekt sich kaum auf seine eigentliche Position im Planungs- und Baugeschehen beschränken und wird somit zum Ansprechpartner für alles und alle, und andererseits ist ihm auch keine Rolle als „normaler“ Bewohner möglich, weil er seine Architektenfunktion für die Gruppe nicht einfach nach der Arbeitszeit ablegen kann und außerdem als Initiator zusätzlich im Brennpunkt der Aufmerksamkeit steht.

Durch die Vielzahl an Funktionen und Verantwortungen gegenüber den InteressentInnen ist insbesondere der möglichst umfassende und detailgenaue Informationsfluss eine schwer zu bewältigende Aufgabe. Falsche oder unrealistische Erwartungen entstehen aber allzu leicht dort, wo Informationslücken Platz dafür lassen, und daraus können sich Konflikte ergeben. Wenn dann noch Terminverschiebungen und andere Widrigkeiten dazukommen, dann ist der Nährboden für ernste Zwistigkeiten bereitet.

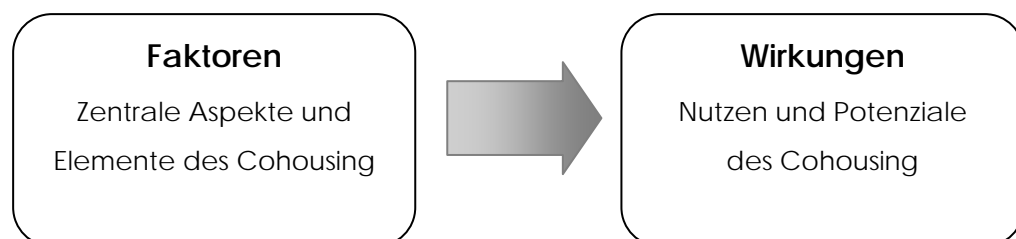
## 6 Evaluation

### 6.1 Fragestellungen und Hypothesen

Auf den vorangegangenen Kapiteln aufbauend soll die Evaluation dazu dienen, die dort aufgeworfenen Fragestellungen zu systematisieren und näher zu untersuchen.

Die Fragestellungen und Hypothesen lassen sich in zwei Unterpunkte gliedern:

- 1) **WAS wurde erreicht** – Welche Wirkungen, die aus anderen Cohousing-Projekten bekannt sind, konnten im Lebensraum erzielt werden und welche Potenziale konnten (noch) nicht genutzt werden? (z. B. Rationalisierung bei der Arbeitsteilung, Kinder- und Altenbetreuung, ökonomische Vorteile, höhere Lebensqualität der BewohnerInnen, ökologische Wirkungen, ...)
- 2) **WIE wurde dies erreicht** – Welche Aspekte und Faktoren waren ausschlaggebend dafür, dass sich die Wirkungen gezeigt haben und die Potenziale realisiert werden konnten? Welche Aspekte waren dafür verantwortlich, dass Wirkungen nicht erreicht und Potenziale nicht realisiert wurden? Welche der aus Kapitel 3 bekannten Aspekte und Elemente eines Cohousing-Projekts sind im Lebensraum tatsächlich realisiert worden und welche nicht?



#### 6.1.1 WIRKUNGEN – Welche Potenziale und Vorteile des Cohousing, die aus anderen Projekten bekannt sind, wurden im Lebensraum verwirklicht?

Die in den Kapiteln 4.3 (S. 65) sowie 5.2 (S. 70) beschriebenen Vorteile, Potenziale, und Nutzen von Cohousing sind im Folgenden nochmals zusammengefasst und dienen als Leitlinie für die Evaluationskapitel:

- ➔ **Integrales Netzwerk** für alle Bewohner. Der Lebensraum versteht sich als Siedlungsform, die im Alltag gleichermaßen Kinder und Jugendliche einerseits sowie AlleinerzieherInnen und alte oder sozial benachteiligte Menschen andererseits voll integriert.

- ➔ **Wirtschaftliche Alternative.** Statt flächenverbrauchenden Einfamilienhaus-Tendenzen und isolierten „Nur-Wohn-Hausanlagen“ strebt das Projekt „Lebensraum“ nach der Integration von Arbeit und Freizeit.
- ➔ **Krisenresistente Lebensform.** Der Lebensraum stellt gegenüber herkömmlichen Wohnformen eine vergleichsweise krisenresistentere Lebensform dar. Nachbarschaftshilfe und die sichere Basis einer soliden Sozialstruktur sind die essentiellen Faktoren hierfür.
- ➔ **Persönliche Entwicklung.** Die Selbstbestimmung und die persönliche Entwicklung des Menschen werden durch den Lebensraum ermöglicht und gefördert. Die Mitwirkung an Gemeinschaftsprojekten und die Teilhabe am Aufbau einer originären Sozialstruktur durch Übernahme von Verantwortung bis hin zu vereinspolitischen Funktionen ist permanente Einladung, aber nicht unbedingt Verpflichtung, wenngleich die Teilnahme an unerlässlichen Erledigungen von der Gemeinschaft erwartet wird.
- ➔ **Kommunikation.** Die Kommunikation der BewohnerInnen wird gefördert und gepflegt. Die spezielle Cohousing - Architektur und die Organisation des Alltags sorgen für ein Maximum an Begegnungsmöglichkeiten.
- ➔ **Gemeinschaft.** Das menschliche Grundbedürfnis nach gelebter Gemeinschaft ist verwirklicht. Was bis in die jüngere Vergangenheit die Dörfer als gemeinschaftsbildende Charakteristika geboten haben, das wird jetzt in einer zeitgemäß optimierten Version mit Cohousing ermöglicht.
- ➔ **Lebensqualität.** Die subjektive und objektive Wohn- und Lebensqualität der SiedlerInnen ist hoch, und zwar in Bezug auf unterschiedliche Bereiche: Familienleben, Nachbarschaft, Gesundheit, ...
- ➔ **Moderne Raumplanung.** Cohousingprojekte sind eine gute Strategie für die Stadt- und Dorferneuerung bzw. die moderne Raumplanung.
- ➔ **Gegentrend zur ‚Landflucht‘.** Der Lebensraum zeigt eine Wohnalternative, mit der sich der ‚Landflucht‘ entgegenwirken lässt.
- ➔ **Ökologisches Wohnen.** Cohousing ist eine ökologische Wohnform, die Ressourcen aus Natur und Umwelt schont, und zwar allein schon auf Grund der bevorzugt angewendeten Bauweise in verdichtetem Flachbau. Darüber hinaus sind energieschonende Details wie etwa eine zentrale Heizanlage (im Lebensraum ist es eine Pelletsheizung)

naheliegend. Generell ist zu beobachten, dass das ökologische Bewusstsein der Cohousing-BewohnerInnen überdurchschnittlich gut ausgeprägt ist.

### **6.1.2 FAKTOREN – Welche Aspekte waren ausschlaggebend dafür, dass Potenziale realisiert bzw. nicht realisiert werden konnten?**

Die in Kapitel 3 (Definition und Entstehungsgeschichte des Phänomens „Cohousing“, S.19) vorgestellten spezifischen Cohousing-Aspekte werden bezüglich Art, Ausmaß und Auswirkungen ihrer Umsetzung im Lebensraum untersucht:

- Beteiligungsprinzip
- beabsichtigte Nachbarschaft
- großzügige Gemeinschaftseinrichtungen
- Selbstverwaltung
- nicht-hierarchische Struktur
- individuelles Einkommen und Finanzen

Daraus ergeben sich folgende Forschungsfragen:

- ➔ Welche Aspekte und Elemente sind ausschlaggebend für die Nutzung der Potenziale?
- ➔ Welche Herausforderungen gab und gibt es für die BewohnerInnen des Lebensraums und wie sind sie Ihnen begegnet?
- ➔ Was kann aus den Erfahrungen der Lebensraum – BewohnerInnen gelernt werden?
- ➔ Welche Aspekte sind verallgemeinerbar und interessant für zukünftige Projekte?

## **6.2 Evaluationsansatz**

### **6.2.1 Subjektive Sichtweise**

Bei der Evaluation wurde besonderer Wert darauf gelegt, die Sichtweise der SiedlerInnen zu erfassen.

### **6.2.2 Veränderungsanalyse**

Um die Entwicklung des Projekts im Zeitverlauf abbilden zu können, wurden 3 Zeitpunkte gewählt:

- 1) zum Einzug;
- 2) ein Jahr später, sowie
- 3) 2 Jahre später.

Zeitpunkt 1) wurde retrospektiv (also zurückschauend) erfasst, die Erfassung von 2) und 3) erfolgte im Juli 2007 und im Oktober 2008.

### 6.2.3 Vergleich mit anderen Wohnformen

Um die Ergebnisse aus dem Projekt besser interpretieren zu können, haben wir – wo immer möglich – Vergleiche mit vorhandenem Datenmaterial angestrebt. Als Quellen verwendeten wir die Diplomarbeit von Sigrid Grünberger über die „Les Paletuviers“ – Wohnhöfe (Grünberger 2007), die Studie „20 Jahre Atrium-Wohnhöfe Les Paletuviers“ von Raimund Gutmann und Margarete Havel (1997), sowie österreichische Bevölkerungsdaten der Statistik Austria ([www.statistikautria.at](http://www.statistikautria.at)).

### 6.2.4 Exploratives und hypothesengeleitetes Vorgehen

Die Evaluation hat größtenteils explorativen, d. h. entdeckenden, erforschenden Charakter. Es geht darum, den Nutzen sowie die Einflüsse für ein funktionierendes Cohousing möglichst umfassend und unvoreingenommen zu erfassen. Beim Projekt „Lebensraum“ handelt es sich zudem um eine Innovation für Österreich, insbesondere für Niederösterreich.

Darüber hinaus liegen Hypothesen vor, die zum einen auf eigenen Beobachtungen und Erfahrungen, die in Cohousings in Dänemark gemacht wurden, beruhen. Zum anderen wurden weitere Hypothesen aus amerikanischen Berichten und Studien über Cohousingprojekte abgeleitet.

## 6.3 Methoden

### 6.3.1 Datenerfassung

#### 6.3.1.1 Dokumentenanalyse

Die Dokumentenanalyse umfasst die Homepage, Broschüren und Protokolle aus Lebensraum-internen Workshops, die vor allem dafür genutzt wurden, um retrospektiv ein Bild von den Prozessen vor 2007 (dem Beginn der Evaluation) zu bekommen. Außerdem wurden sie genutzt, um zusätzliche objektive Daten über die Situation im Lebensraum zu erhalten.

#### 6.3.1.2 Nichtstandardisierte Einzelinterviews

Zu Beginn, während sowie am Ende des Evaluationszeitraums wurden mit einzelnen Personen aus dem Lebensraum offene Interviews durchgeführt. Die Zielsetzungen waren einerseits, einen ersten Einblick in die Situation im Lebensraum zu bekommen und die standardisierte Befragung vorzubereiten, andererseits sollten Ergebnisse aus den standardisierten Befragungen weiter vertieft werden.

Themen der offenen Interviews waren vor allem objektive Gegebenheiten und faktische Ereignisse, wie z.B.:

- die Anzahl der Wohneinheiten, oder die Fluktuation der BewohnerInnen

- wichtige Ereignisse (Meilensteine) in den unterschiedlichen Phasen des Projekts  
Befragt wurden ‚Schlüsselfiguren‘ des Lebensraums, allen voran die Vereinsobleute, aber auch Gründer, die am Anfang mit dabei waren, sowie der Architekt.

### **6.3.1.3 Standardisierte Interviews**

Den Kern der Evaluation bildeten standardisierte Interviews mit allen erwachsenen SiedlerInnen des Lebensraums. Kinder und Jugendliche wurden nicht befragt.

Es wurden keine individuellen Vergleiche angestrebt, die auf einzelne Personen Rückschlüsse zulassen. Deshalb wurden die Daten anonym erfasst bzw. ausgewertet.

Die SiedlerInnen wurden im Vorfeld durch Mitglieder der Projektgruppe über die Ziele und Inhalte der Studie informiert. Die Interviews wurden per Aushang im Lebensraum und über Mundpropaganda angekündigt und die Siedler gebeten, sich in den Terminplan einzutragen.

Die Interviews wurden 2007 und 2008 jeweils von 3 Interviewern durchgeführt. Alle Interviewer hatten Vorerfahrung mit Methoden der empirischen Sozialforschung und waren in professioneller Gesprächsführung geübt. Die Interviewer wurden zudem speziell für die Befragung im Lebensraum geschult.

Die Interviews fanden bei den SiedlerInnen in deren Wohnungen statt. Sie dauerten im Schnitt 1 Stunde. Der Fragebogen für die Interviews bestand im Jahr 2007 aus 135 Items, ergänzt durch 12 allgemeine soziodemografische Angaben. Der Fragebogen im Jahr 2008 beinhaltete 143 Items, plus 14 soziodemografische Angaben.

Die beiden Fragebögen befinden sich im Anhang (Kapitel 9.7, S.231) der vorliegenden Studie.

### **6.3.2 Datenauswertung der standardisierten Interviews**

Die Dateneingabe erfolgte durch die Interviewer selbst. Diese übertrugen die Antworten der Siedler in Tabellenblätter (MS Excel).

Die offenen Antworten wurden mittels qualitativer Inhaltsanalyse kategorisiert und die Anzahl der jeweiligen Nennungen einer Kategorie teilweise quantifiziert.

Die geschlossenen Fragen wurden mit Hilfe von MS Excel und SPSS sowohl deskriptiv (beschreibend) als auch interferenzstatistisch (hypothesentestend) ausgewertet.

Die Auswertung erfolgte durch einen Evaluationsspezialisten mit sozialwissenschaftlicher Ausbildung sowie langjähriger Evaluationserfahrung.

Die im Bericht angegebenen Durchschnittswerte sind arithmetische Mittel.

Die interferenzstatistischen (Hypothesen prüfenden) Methoden (und jeweils verwendeten Kennwerte), die zum Einsatz kamen, sind: ANOVA (F-Werte), t-Tests (t-Werte) sowie Regressionsanalysen (B-Werte).

## 6.4 Ergebnisse

### 6.4.1 Soziodemografische Ergebnisse

#### 6.4.1.1 Beteiligung

Im Jahr 2007 betrug die Beteiligung 37 Personen (von insgesamt 45), im Jahr 2008 haben 41 erwachsene BewohnerInnen von 48 an der Befragung teilgenommen. Dies entspricht Beteiligungsquoten von 81% im Jahr 2007 und 85% im Jahr 2008. Die Beteiligungsquote konnte demnach im Laufe des Projekts gesteigert werden.

**Tabelle 1:** Entwicklung der SiedlerInnenzahlen Juni 05 bis Dezember 08

	Erwachsene		Kinder		
	Anzahl	Anzahl	Zugezogen	Ausgezogen	im LR geboren
Juni 05	47	26			
Dezember 08	48	31			
Juni 2005 bis Dez. 2008			5	10	10

#### 6.4.1.2 Wie viele Personen haben an beiden Erfassungen teilgenommen?

28 Personen (70%) gaben an, 2007 bereits an der Befragung teilgenommen zu haben. 12 Personen (30%) wurden 2008 zum ersten Mal interviewt. Personen, die zum zweiten Mal befragt wurden, wohnen durchschnittlich seit 41,6 Monaten (Std. <sup>7</sup> 8,1), die Erstbefragten seit 28,25 Monaten im Lebensraum (Std. 18,51).

#### 6.4.1.3 Alter

Das Durchschnittsalter der Befragten betrug im Jahr 2007 40,81 Jahre (Std. 9,29) und im Jahr 2008 41,49 Jahre (Std. 8,72). Die Verteilung der Altersklassen (Alterspyramide des Lebensraums) findet sich in Tabelle 4 (S.103).

<sup>7</sup> Standardabweichung

### 6.4.1.4 Geschlecht

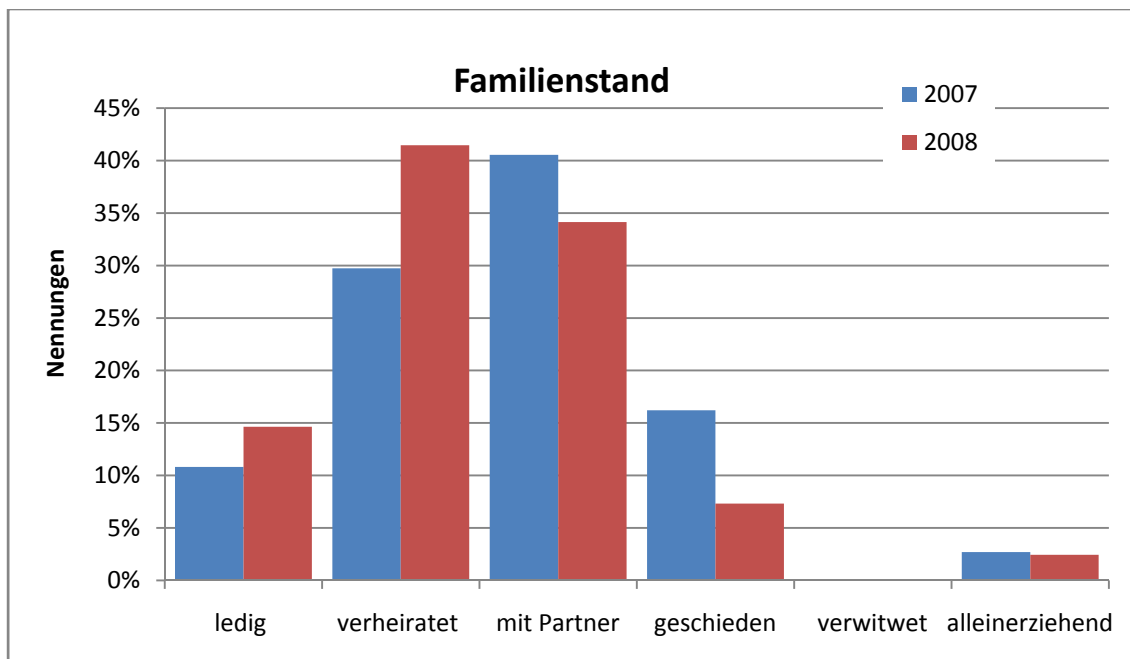
Die Geschlechterverteilung zeigt, dass in beiden Jahren mehr Frauen als Männer befragt wurden. Im Jahr 2008 haben sich etwas mehr Männer beteiligt als 2007.

**Tabelle 2:** Geschlechterverteilung (Allgemeine Angaben Frage 2; 2007, 2008)

	2007	2008
Weiblich	54,1%	51,5%
Männlich	45,9%	48,5%

### 6.4.1.5 Familienstand

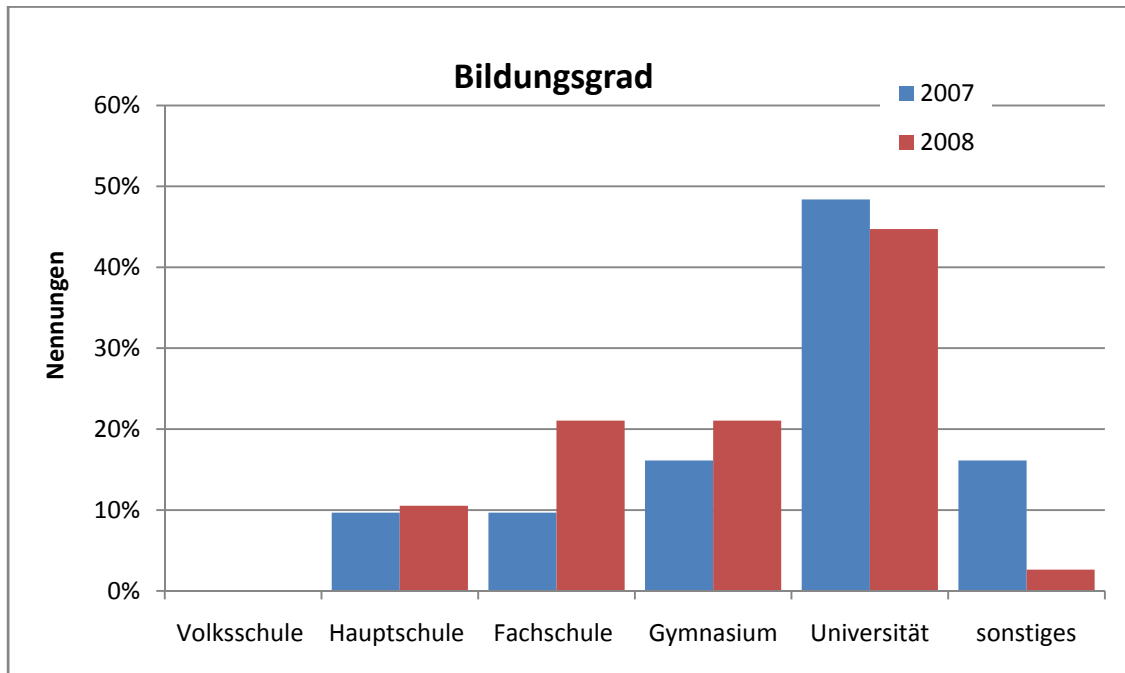
Im Jahr 2008 war die größte Gruppe noch die der „mit Partner lebenden“. Aufgrund von Heirat, vor allem aber durch Zuzug von Eheleuten bilden die Verheirateten im Jahr 2008 die größte Gruppe (42%), gefolgt von den mit Partner lebenden (34%). Die drittgrößte Gruppe bilden 2008 die Ledigen (15%) gefolgt von den Geschiedenen. 2007 waren die Geschiedenen den Ledigen zahlenmäßig noch überlegen. Alleinerziehende sind auffällig unterrepräsentiert. Hierzu sagt eine Bewohnerin: „Leider war unsere Siedlung letztlich zu teuer für diese Zielgruppe. Alle AlleinerzieherInnen unter den Interessenten haben sich letztlich zurückgezogen, was sehr schade ist. In Skandinavien hingegen wurde die erste Cohousing-Siedlung großteils von alleinerziehenden Müttern gegründet. Hier gibt es noch Lösungsbedarf.“



**Abbildung 5:** Familienstand (Allgemeine Angaben Frage 3; 2007 und 2008)

### 6.4.1.6 Bildung

Die unten stehende Grafik macht deutlich, dass die Siedlerinnen vor allem Akademiker sind. Dieser Schwerpunkt hat sich auch zwischen den beiden Befragungszeitpunkten nicht verändert.



**Abbildung 6:** Bildungsgrad (Allgemeine Angaben Frage 4; 2007 und 2008)

### 6.4.1.7 Berufliche Situation und Entfernung zum Arbeitsort

Im Jahr 2008 ist mit 19 Personen etwa die Hälfte der befragten BewohnerInnen voll berufstätig (über 36 Stunden pro Woche). Ein Drittel arbeitet in Teilzeit (12 bis 36 Stunden), ein Zehntel ist in Karenz, und die restlichen 3 Personen sind jeweils arbeitssuchend, in Pension und ausschließlich im Haushalt tätig.

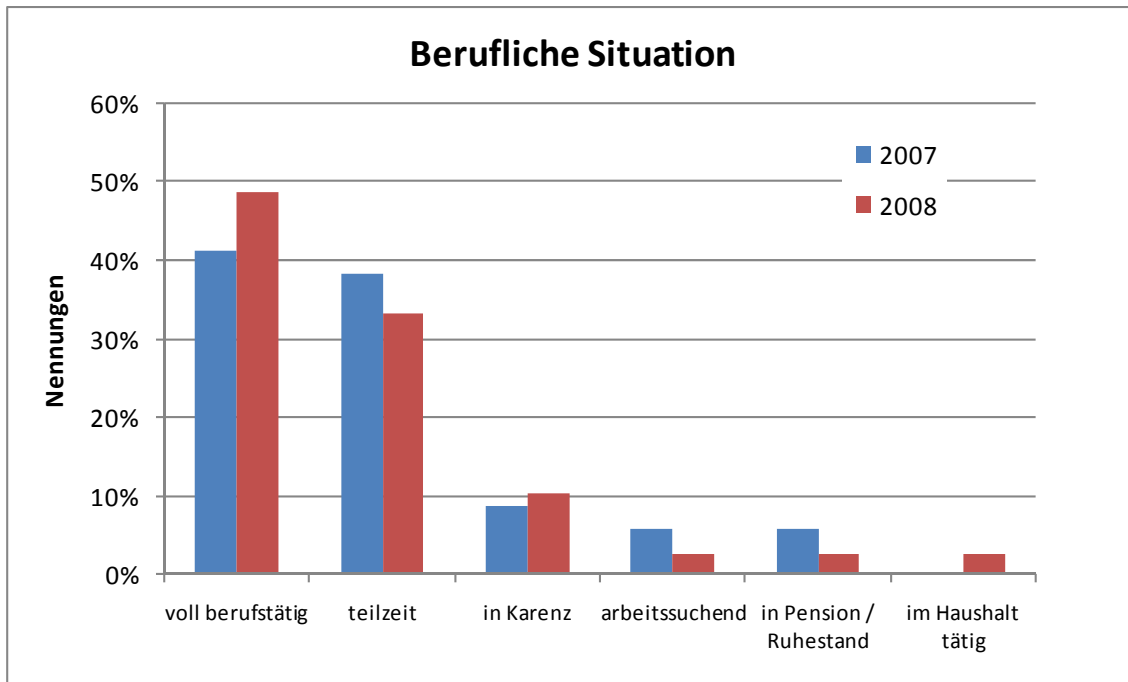


Abbildung 7: Berufliche Situation (Allgemeine Angaben Frage 5; 2007, 2008)

Abbildung 8 zeigt, dass 2008 wesentlich mehr Personen im Lebensraum oder in unmittelbarer Nähe des Lebensraums arbeiten (Steigerung von 2 auf 13 BewohnerInnen). Dies liegt zum einen daran, dass es 2008 mehr Karenzfälle gab (die den Lebensraum als Arbeitsort angeben), zum anderen besteht grundsätzlich der Wunsch, mehr von zu Hause aus zu arbeiten, was einige Personen auch bereits realisieren konnten.

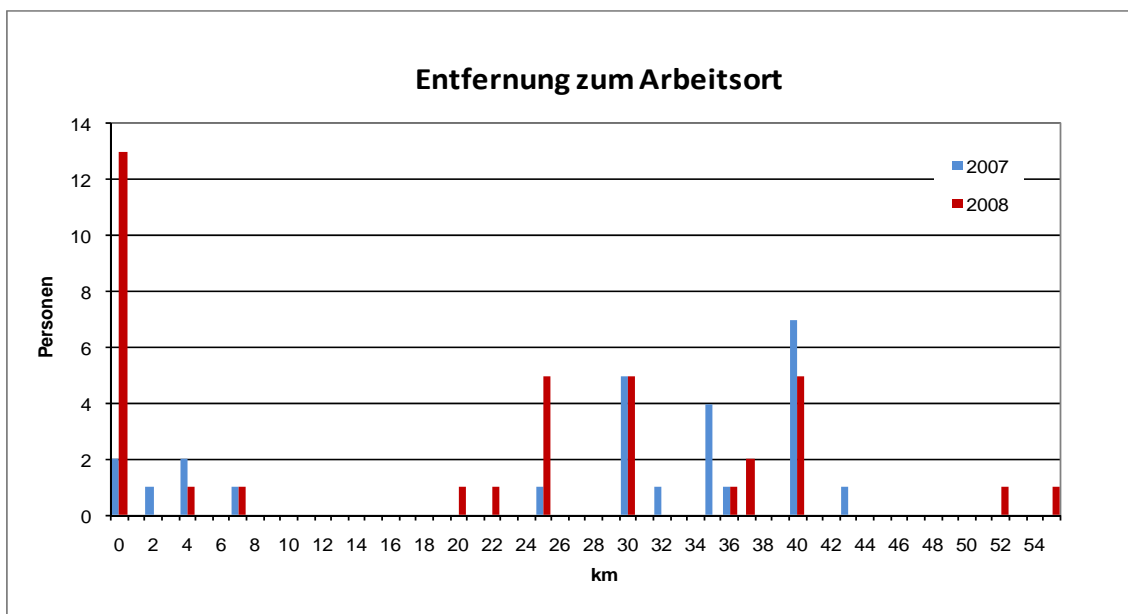


Abbildung 8: Entfernung zum Arbeitsort (Allgemeine Angaben Frage 6; 2007, 2008)

### 6.4.1.8 Haushaltsgröße

Die unten stehende Abbildung zeigt die Tendenz, dass die Anzahl der 2-Personen-Haushalte während der Beobachtungszeit zu- und die der Single-Haushalte abgenommen haben. Gleichzeitig ist die Anzahl der Kinder in den Haushalten insgesamt von 26 auf 31 gestiegen.

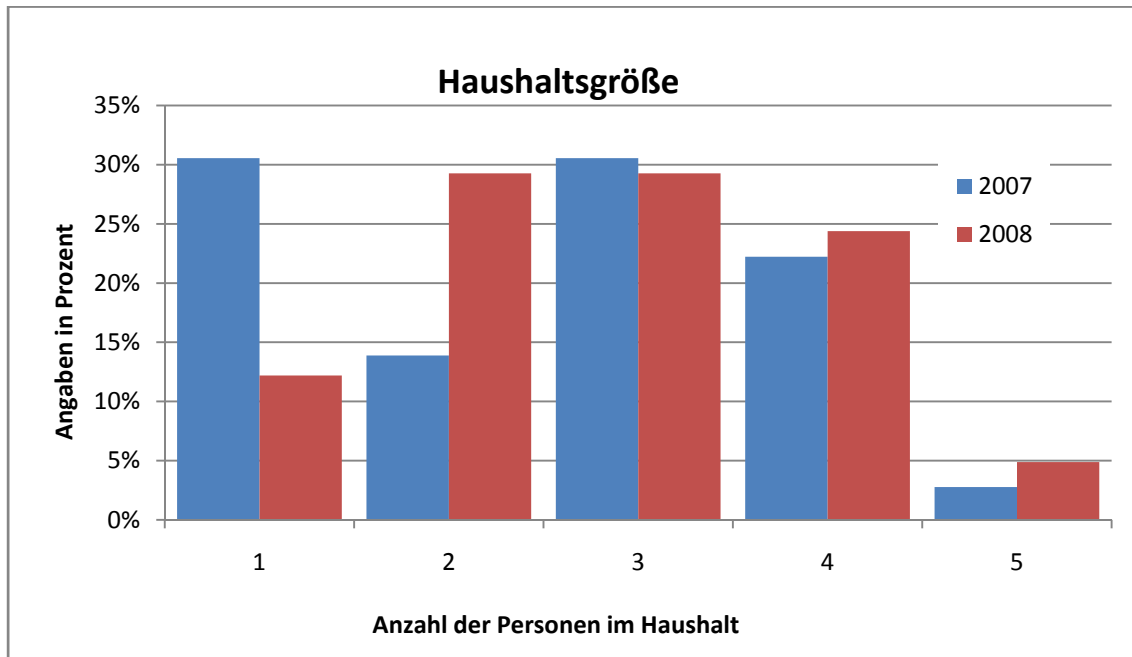


Abbildung 9: Haushaltsgröße (Allgemeine Angaben Frage 7; 2007, 2008)

### 6.4.1.9 Wohnungsgröße<sup>8</sup>

Insgesamt gibt es 3 Großwohnungen (über 90m<sup>2</sup>) im Lebensraum, von denen 2008 nur in einer Wohnung Interviews mit insgesamt 2 Personen stattfanden. Im Jahr 2007 stammten 7 Befragte aus einer der Großwohnungen.

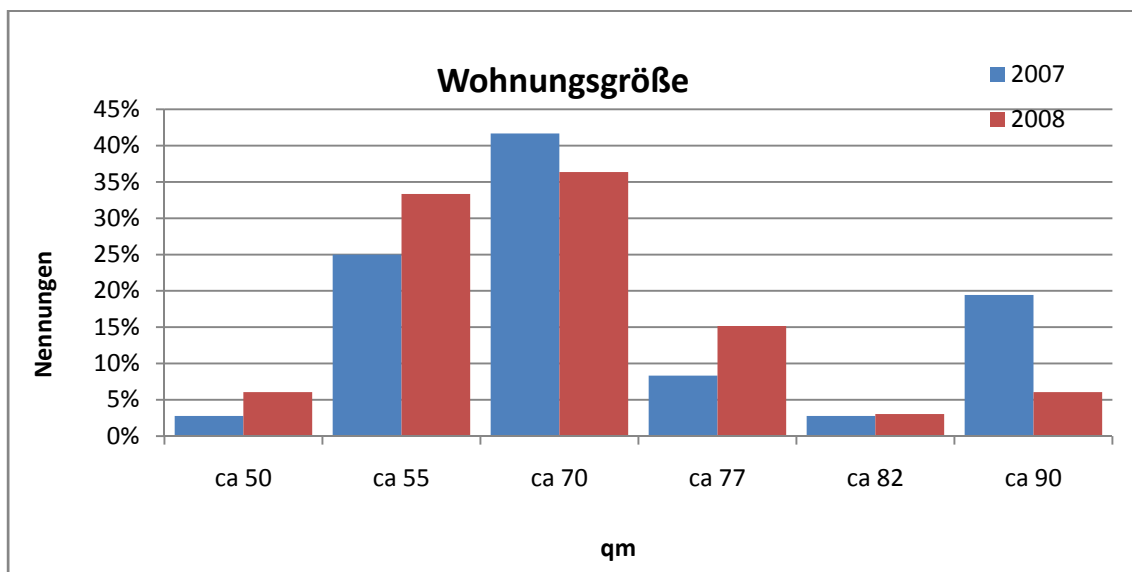


Abbildung 10: Wohnungsgröße (Allgemeine Angaben Frage 9; 2007, 2008)

<sup>8</sup> 2008 haben nur 33 von 41 Befragten Angaben zur Wohnungsgröße gemacht.

### 6.4.1.10 Familieneinkommen

Die Abbildung zeigt das Familieneinkommen der Haushalte, aus denen die befragten Personen stammen. Im Jahresvergleich zeigt sich eine Zunahme der finanziell besser gestellten Haushalte.

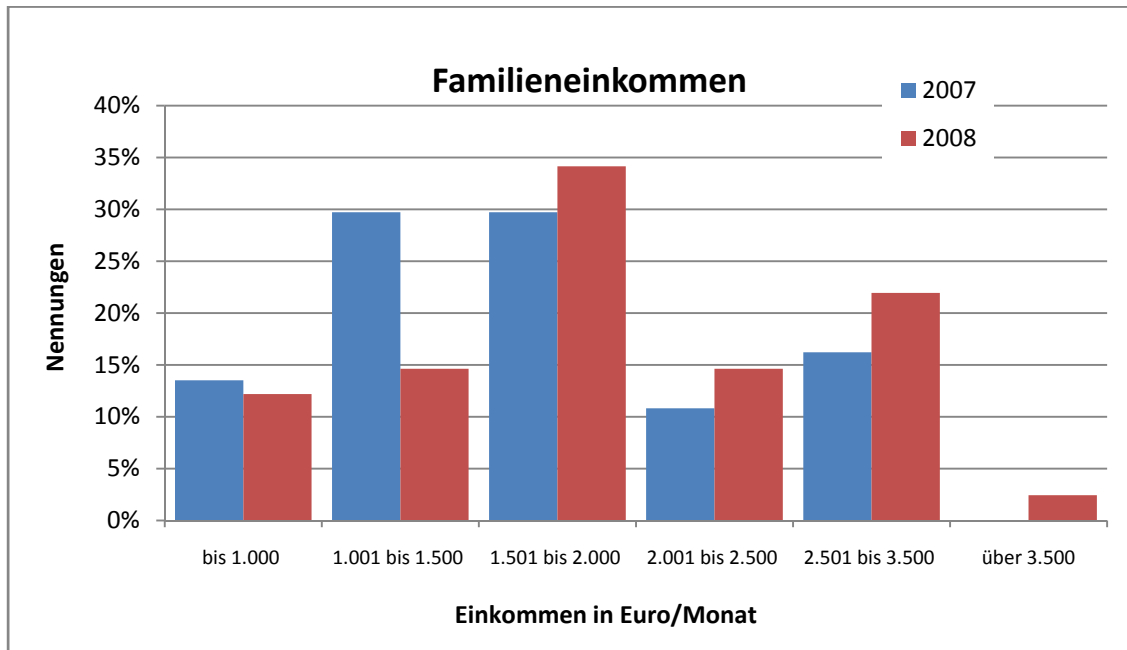


Abbildung 11: Familieneinkommen (Allgemeine Angaben Frage 10; 2007, 2008)

### 6.4.1.11 Wohndauer

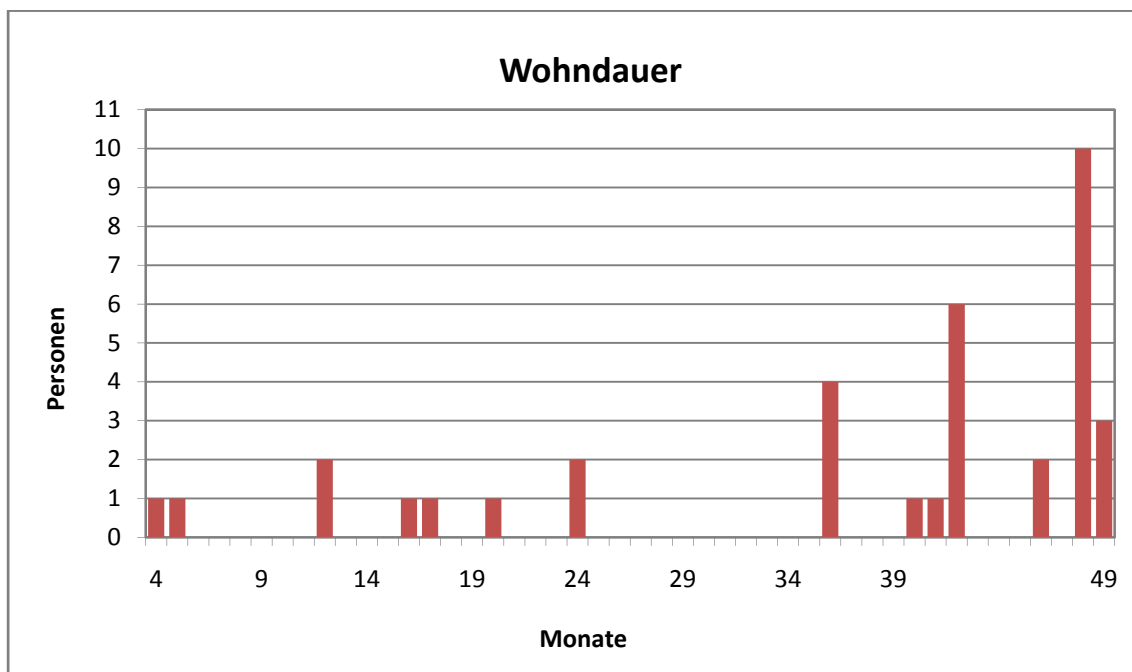


Abbildung 12 zeigt, dass im Jahr 2008 insgesamt 9 befragte Personen angaben, seit bis zu 2 Jahren (24 Monaten) im Lebensraum zu wohnen. 30 Befragte gaben an, bereits 3 Jahre (36

Monate) und mehr BewohnerInnen des Lebensraums zu sein (2007 wurde die Frage nicht gestellt). Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 37 Monate (Std.<sup>9</sup> 13,53).

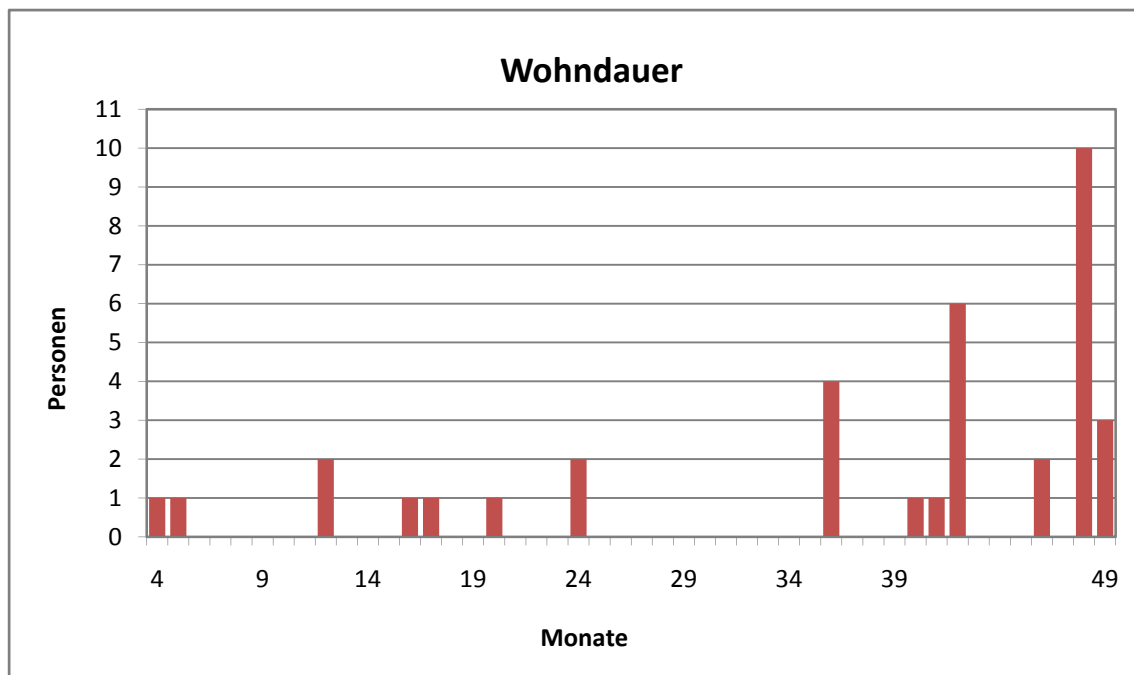


Abbildung 12: Wohndauer (Allgemeine Angaben Frage 001; 2008)

#### 6.4.1.12 Vergleich mit der Gesamtbevölkerung und anderen Wohnprojekten

Die folgenden Tabellen zeigen Vergleiche der soziodemografischen Daten des Lebensraums mit anderen Wohnprojekten, sowie der österreichischen Gesamtbevölkerung<sup>10</sup>.

Die in der Befragung ermittelte **Geschlechterverteilung** ist mit 51,5% Frauen und 48,5% Männern fast identisch mit der der österreichischen Gesamtbevölkerung. In den Les Paletuviers-Wohnhöfen ist die Verteilung leicht abweichend, hier gab es mehr männliche als weibliche BewohnerInnen (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Geschlechterverteilung im Lebensraum, in Österreich und Les Paletuviers.

	Lebensraum	Österreich	Les Paletuviers
weiblich	51,5%	51,2%	48,1%
männlich	48,5%	48,8%	51,9%

<sup>9</sup> Standardabweichung

<sup>10</sup> Q: STATISTIK AUSTRIA, 2001: Volkszählung, 2002 bis 2006: Mikrozensus, Jahresdurchschnitt. - 1) Präsenz- u. Zivildienst sowie Anstalten nicht enthalten. - 2) Allgemein bildende und berufsbildende höhere Schulen. - 3) Inkl. hochschulverwandte Lehranstalten. Ab 2004 Inkl. Universitätslehrgänge. Bildungsstand der Bevölkerung davon mit höchster abschl. Ausbildung, in % Wohnbevölkerung (15 Jahre u. älter), in 1.000 Jahr

Die Altersverteilung im Lebensraum zeigt einen Überhang der 30 bis 49jährigen, sowohl im Vergleich mit der österreichischen Bevölkerung (

Tabelle 4) als auch mit den Les Paletuviers – Wohnhöfen (siehe Tabelle 5). In der Gesamtbevölkerung beträgt die Gruppe der bis 24jährigen 27% und die der über 70jährigen 12%.

**Tabelle 4:** Vergleich der Altersgruppen im Lebensraum mit der österreichischen Gesamtbevölkerung (es wurde nur die im Lebensraum befragte Gruppe der über 25jährigen berücksichtigt, d. h. unter 25jährige und über 69jährige wurden in der Gesamtbevölkerung nicht mitgerechnet).

Alter in Jahren	Lebensraum	Österreich
25 bis 29	2,4%	10,67%
30 bis 34	19,5%	12,50%
35 bis 39	26,8%	13,83%
40 bis 44	19,5%	13,50%
45 bis 49	14,6%	11,83%
50 bis 54	9,8%	11,17%
55 bis 59	4,9%	7,83%
60 bis 64	0,0%	10,17%
65 bis 69	2,4%	8,50%

**Tabelle 5:** Vergleich der Altersverteilung zwischen Lebensraum und Les Paletuviers-Wohnhöfen.

Alter in Jahren	Lebensraum	Les Paletuviers
20 bis 39	48,78%	13,70%
40 bis 55	43,90%	45,10%
über 56	7,32%	41,20%

Betrachtet man den **Bildungsgrad**, so zeigt sich dass im Lebensraum – wie in den Les Paletuviers-Wohnhöfen auch – der Anteil der Akademiker mit Universitäts- und Hochschulabschluss am höchsten ist und damit auch wesentlich höher liegt als in der Gesamtbevölkerung.

**Tabelle 6:** Vergleich des Bildungsgrads der Lebensraum-BewohnerInnen mit Österreich und Les Paletuviers.

Bildung	Lebensraum	Österreich	Les Paletuviers
Pflichtschule/Hauptschule/Lehre	10,5%	63,3%	7,7%
Fachschule	21,1%	12,9%	19,2%
Höhere Schule	21,1%	14,0%	28,9%
Hochschule, Uni	44,7%	9,8%	44,2%
sonstiges	2,6%		

### 6.4.2 Wie haben die SiedlerInnen vor Einzug in den Lebensraum gelebt?

Nur 8 von 37 Befragten (ca. 22%) hatten unmittelbar vor dem Einzug in Singlehaushalten gelebt, die meisten der Befragten (ca. 78%) kamen aus Familiensettings oder Wohngemeinschaften in den Lebensraum (siehe Abbildung 13).

Vier Befragte (ca. 11%) hatten bereits Erfahrung in vergleichbaren Wohnprojekten gesammelt. Weitere 5 Personen hatten vorher bereits einmal in einer Wohngemeinschaft gelebt (siehe Abbildung 15).

10 von 37 Befragten (ca. 27%) lebten vorher auf dem Land, fast Dreiviertel der Befragten (ca. 73%) sind direkt von der Stadt in den Lebensraum nach Gänserndorf gezogen (siehe Abbildung 14).

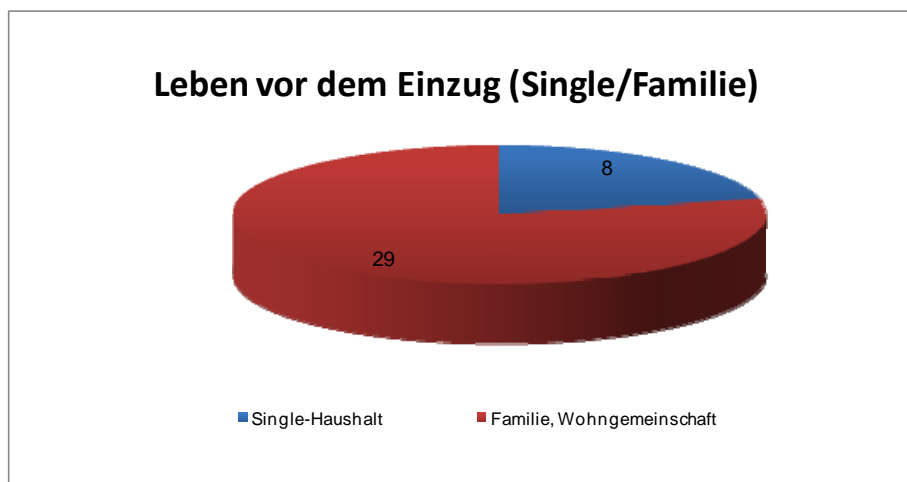


Abbildung 13: Wohnsituation vor Einzug. Single- vs. Familien-Haushalt (Frage Nr. 3; 2007)

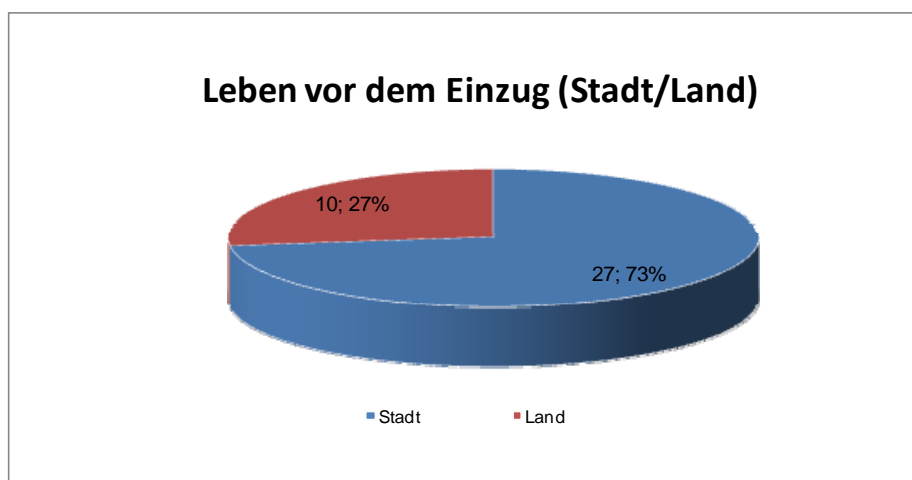


Abbildung 14: Wohnsituation vor Einzug, Stadt vs. Land (Frage Nr. 4; 2007)

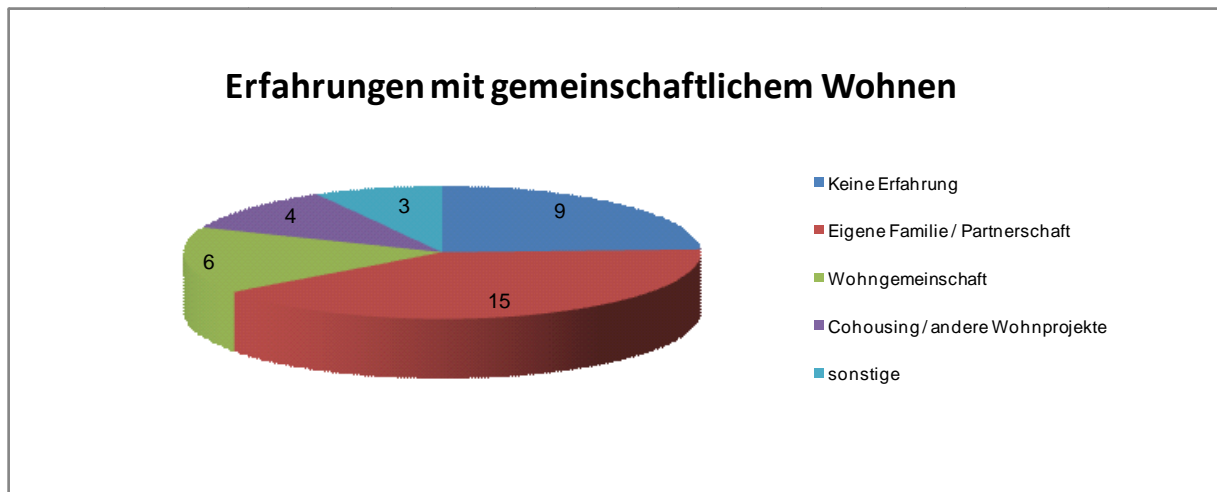


Abbildung 15: Vorerfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen (Frage Nr.6; 2007)

### 6.4.3 Wie haben die Siedler vom Projekt „Lebensraum“ erfahren?

81% aller befragten BewohnerInnen gaben an, über **private Kanäle** vom Lebensraum erfahren zu haben (Befragung von 2007).

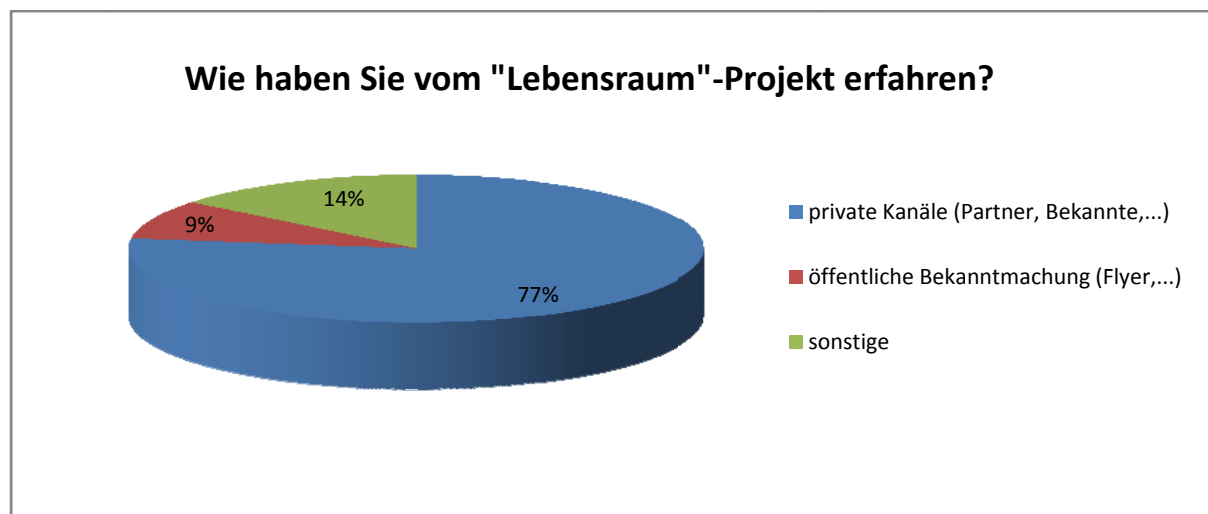


Abbildung 16: Wie haben Sie vom Lebensraum-Projekt erfahren (Frage Nr.7; 2007).

### 6.4.4 Wohnbauförderung, Genossenschaft und Wohnsituation

Abbildung 17 zeigt die Bewertung einzelner Aspekte der Wohnsituation aus Sicht der SiedlerInnen im Überblick. Die einzelnen Aspekte werden auf den folgenden Seiten genauer beleuchtet.

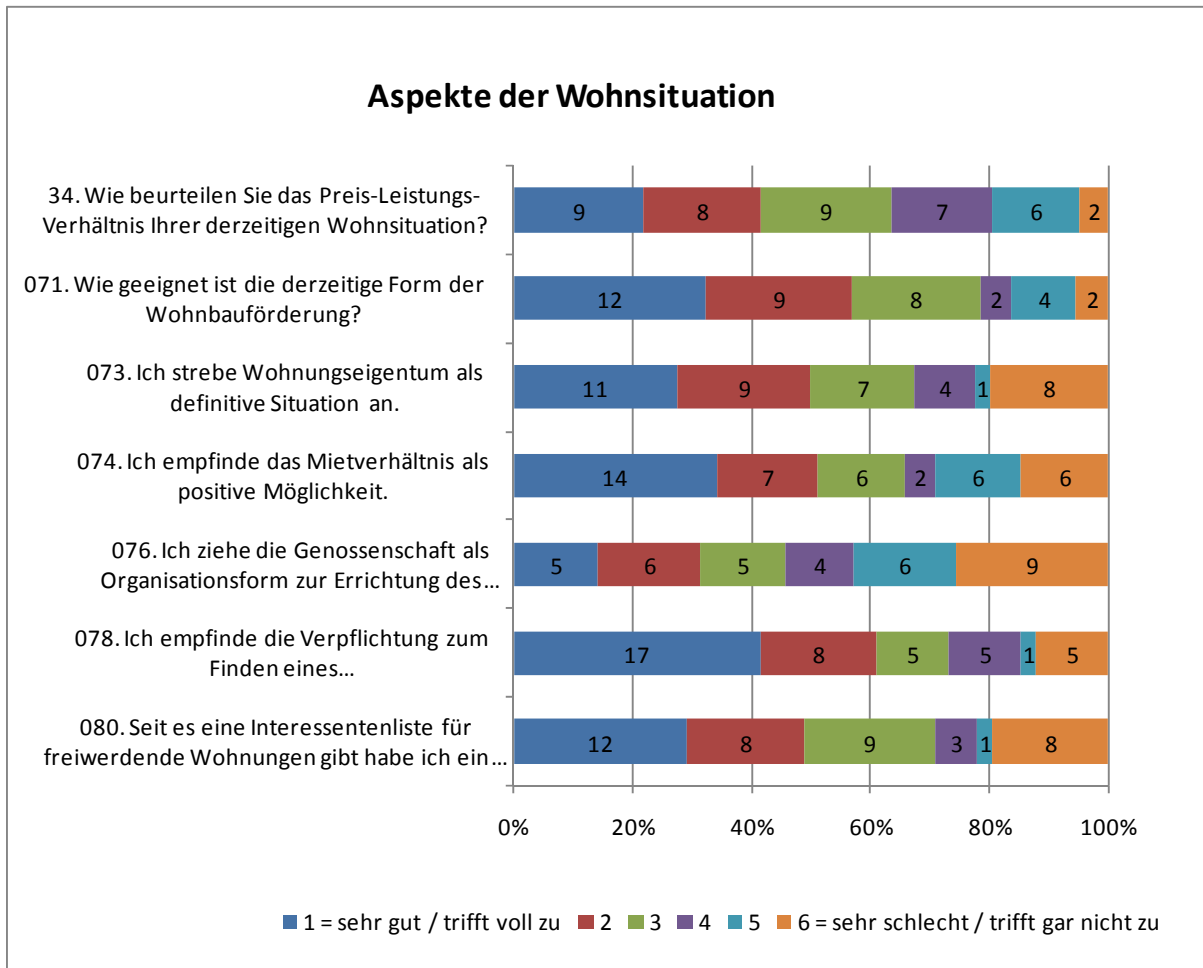


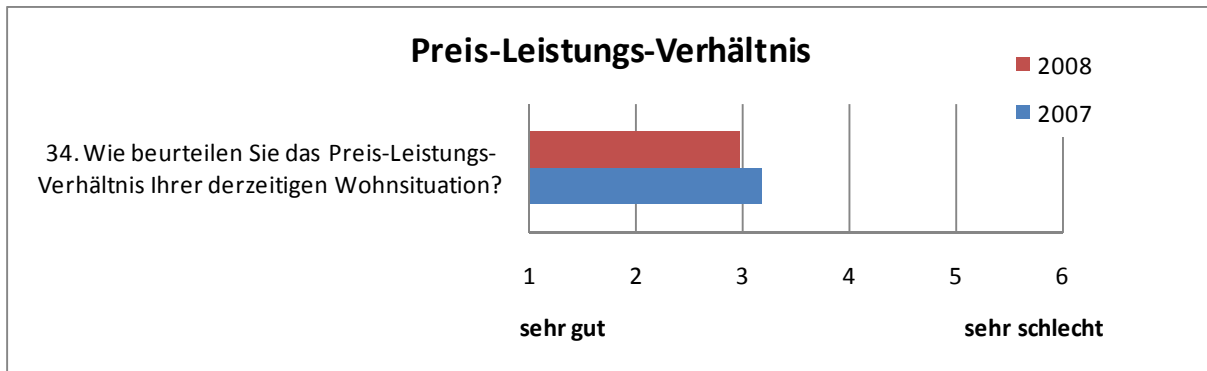
Abbildung 17: Aspekte der Wohnsituation aus Sicht der Siedler (2008)

#### 6.4.4.1 Preis-Leistungs-Verhältnis

Das Preis-Leistungsverhältnis wurde 2008 geringfügig positiver bewertet als 2007 (siehe Abbildung 18), aber immer noch lediglich als „befriedigend“ eingestuft. Abbildung 17 zeigt, dass die Beurteilungen sehr heterogen ausfallen. Die Antworten verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Antwortmöglichkeiten („trifft voll zu“ bis „trifft gar nicht zu“).

Es zeigten sich keine Unterschiede bezüglich der Personengruppen bzw. der Wohnsituation. Weder die Größe der Wohnung noch das Einkommen hatten einen Einfluss auf die Beurteilung.

Gründe für kritische Beurteilungen könnten u.a. die Beanstandungen der Heizung und andere aufgetretene Mängel sein, die an anderen Stellen genannt werden.



**Abbildung 18:** Veränderte Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses, 2007 vs. 2008 (Frage Nr. 34)

### Vergleich mit Les Paletuviers

Die Beurteilung des Preis-Leistungsverhältnisses fiel in der Studie über die Paletuviers-Wohnhöfe etwas besser aus. Der Mittelwert betrug hier 2,2 (transformiert von 4er-Skala auf 6er-Skala). In derselben Studie wurde die Beurteilung in der Frauen-Werk-Stadt mit 3,91, also schlechter als im Lebensraum angegeben.

#### 6.4.4.2 Wohnbauförderung

Die derzeitige Form der Wohnbauförderung erscheint fast 80% der Befragten als geeignet (positive Antwortmöglichkeiten 1 bis 3).

Als Verbesserungspotenzial nannten die Befragten hier (Frage 072; 2008)...

- die Anhebung der Einkommens-/Verdienstgrenzen, weil die finanziellen Belastungen recht abrupt ansteigen;
- besser gestaffelte Einkommensgrenzen/-gruppen, weil z.B. 90m<sup>2</sup>-Wohnungen zu gering gefördert sind und hier mehr Rücksicht auf große Familien wünschenswert wäre;
- transparentere Abwicklung und Berechnungsschlüssel;
- die ganze Anlage sollte gefördert werden, nicht nur Einzelwohnungen;
- eine eigene Cohousing – Förderung wäre wünschenswert.

#### 6.4.4.3 Mietverhältnis

**Miete oder Kauf?** – Welches Wohnverhältnis ist für ‚Cohousing‘ besonders geeignet?

Die Beurteilung der Wohnsituation durch die SiedlerInnen (Abbildung 17) zeigt, dass das Mietverhältnis als positive Möglichkeit gesehen wird (70%), gleichzeitig aber ca. 70% der Befragten Eigentum als definitive Wohnsituation anstreben. Die Begründungen der SiedlerInnen (Tabelle 7) geben weiter Aufschluss über die Vor- Und Nachteile des Mietverhältnisses:

Als **Vorteile des Mietverhältnisses** wurden vor allem die Ungebundenheit beim Wohnortwechsel bzw. die Möglichkeit des Ausprobierens, sowie die bessere Finanzierbarkeit genannt.

**Nachteilig** sei vor allem die Einschränkung in den Gestaltungsmöglichkeiten, die niedrigere Mitverantwortung (wäre als Besitzer höher), sowie die hohe Ausfallhaftung bei leerstehenden Wohnungen. Es wird ein Widerspruch zwischen der Verpflichtung zur Gemeinschaft und dem temporärem Zustand des Mietverhältnisses gesehen. Außerdem wirke sich das Mietverhältnis im Endeffekt zu teuer aus, u. a. wegen der Art der Wohnbauförderung.

**Tabelle 7:** Vorteile und Nachteile des Mietverhältnisses (Frage 075; 2008)

	Kategorie	Nennungen	Beispiele
vorteilhaft	<b>Übergang, Ausprobieren</b>	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausprobieren; Versuchsphase</li> <li>• Möglichkeit des Überlegens; Flexibilität</li> <li>• mehr Zeit, den Lebensraum anzuschauen</li> <li>• wenn man sich nicht so festlegen will ob man kauft kann man trotzdem da wohnen</li> <li>• Zeit zum Nachdenken (Reifephase); Kaufmöglichkeit in 10 Jahren</li> <li>• Übergangslösung</li> <li>• eventuelle Zwischenlösung (zeitlich begrenzt)</li> <li>• Flexibilität</li> <li>• ein eher lebensphasenbezogener Wohnortwechsel ist möglich</li> <li>• Ungebundenheit</li> <li>• mag mich nicht langfristig binden</li> <li>• gewisse Freiheit</li> <li>• keine so belastende Bindung wie Eigentum</li> <li>• leichter auszusteigen bei Veränderung der Lebenssituation</li> </ul>
	<b>Finanzierbarkeit</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dadurch können mehr BewohnerInnen am Projekt teilnehmen (ohne viel Bargeld)</li> <li>• wäre persönlich derzeit nicht kreditwürdig</li> <li>• ermöglicht die Förderung (Genossenschaft)</li> <li>• finanzielle Leistbarkeit</li> <li>• finanzielle Tragbarkeit</li> <li>• nicht genügend eigene Mittel für Eigentumswohnung (Finanzierung)</li> <li>• leichtere Finanzierbarkeit, bzw. dadurch ist LR für mehr BewohnerInnen zugänglich</li> </ul>
	<b>Unterstützung</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch fehlenden Willen (Fähigkeit) zur Eigenlösung von Problemen war NÖSTA als Außeninstanz hilfreich, allerdings auch komplizierter durch zusätzliche Ebene</li> <li>• Miete bietet gewissen Schutz und Rechtssicherheit</li> </ul>
nachteilig	<b>Finanzielles</b>	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentum eher vernünftig</li> <li>• Geldverlust</li> <li>• im Endeffekt zu teuer, auch wegen der Art der Wohnbauförderung</li> <li>• Kaufen ist besser (Geld wird nicht verpulvert)</li> <li>• Miet-Kauf ist ein teuflisches Konstrukt; durch Kostenexplosion wurde auch Kreditlaufzeit verlängert</li> <li>• nicht Miete zahlen, sondern Kredit abzahlen</li> <li>• wegen Ausfallhaftung</li> <li>• wegen der Mietausfallhaftung nicht positiv</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"> <li>wollten was Eigenes anschaffen, wäre schöner / angemessener, wenn man sich einkauft</li> </ul>
	<b>Soziale Aspekte</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkung in Gestaltungsmöglichkeiten</li> <li>Mitverantwortung wäre als Besitzer höher</li> <li>möchte lieber Eigentum für die Art des Zusammenlebens</li> <li>Widerspruch zwischen Verpflichtung zur Gemeinschaft und temporärem Zustand des Mietverhältnisses</li> <li>Für soziales Gefüge kontraproduktiv</li> </ul>
	<b>sonstige</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>unklare Verhältnisse (Mischform Miete-Eigentum, Option auf Kauf ist positiv)</li> <li>würde diese Wohnung nicht kaufen wollen</li> </ul>

#### 6.4.4.4 Ausfallshaftung

Die Ausfallshaftung, d. h. die Verpflichtung zum Finden eines Nachmieters beim Auszug, wird von 75% der Befragten als Dilemma empfunden (Frage 078; 2008).

#### 6.4.4.5 Genossenschaft

Die Genossenschaft<sup>11</sup> als Organisationsform wird besonders heterogen gesehen. Zusammengefasst wertete die Hälfte eher positiv, die andere Hälfte eher negativ.

Die Begründungen der Befürworter konnten in 3 Kategorien unterteilt werden (siehe Tabelle 8):

- Finanzielle Leistbarkeit (5 Nennungen)
- Sicherheit und Erleichterung (5 Nennungen)
- Sonstiges (4 Nennungen), wie z. B. dass keine anderen bekannt seien.

Als wünschenswerte Alternativen zur Genossenschaft (insgesamt 25 Nennungen) wurden u.a. genannt (siehe Tabelle 9):

- Gesellschaftsform mit dahinterstehendem finanziellen Potential; demokratische Struktur ohne hierarchische Machtausübung
- Vereinsform
- Eigentümergemeinschaft
- Eigener Zusammenschluss von Mietern
- Interessengemeinschaft oder Kooperative nach dänischem Beispiel, aber mit Begleitung/Beratung von öffentlichen oder NGO-Stellen
- Gründung einer selbstbestimmteren Genossenschaft; Stiftung; AG

<sup>11</sup> Rechtlich gesehen handelt es sich bei der NÖSTA nicht um eine Genossenschaft, sondern um eine gemeinnützige GmbH.

**Tabelle 8:** Ich ziehe die Genossenschaft als Organisationsform zur Errichtung des Lebensraumes anderen Möglichkeiten vor (bei jeweils gleich hoher Wohnbauförderung), weil... (Frage 077; 2008)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
<b>Finanzielle Leistbarkeit</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzierungsmöglichkeit für Siedler</li> <li>• noch die günstigste (Alternative)</li> <li>• hätte die Wohnung nie im Eigentum nehmen wollen</li> <li>• ohne Genossenschaft keine Wohnbauförderung (aktuelle Kredite und individuelle Wohnbauförderung) hohe Auslagen im Vorfeld -&gt; Miete verloren</li> <li>• kenne mich nicht aus; wäre aber anders für uns nicht finanzierbar gewesen</li> </ul>
<b>Sicherheit und Erleichterung</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• müssen sich an gewisse Kriterien halten</li> <li>• für lose Gemeinschaftsform wie den Lebensraum positiv</li> <li>• alles wird in einem Zug gemacht, man muss sich nicht um Kleinigkeiten kümmern</li> <li>• hätte nie hergefunden ohne die Genossenschaft, „Gefäß“ war da, erst jetzt hätte man die nötige Erfahrung um selbst zu tun</li> <li>• reine Selbstverwaltung von Anfang an wäre vermutlich schwieriger gewesen (Pufferfunktion der Genossenschaft)</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine anderen sind bekannt</li> <li>• wurscht; ist wie es ist</li> <li>• diese Genossenschaft (NÖSTA) hat eher enttäuscht</li> <li>• NÖSTA ist überfordert, braucht mehr Personal</li> </ul>

**Tabelle 9:** Erwünschte Alternativen zur Genossenschaft (Frage 077; 2008)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
<b>Diverse</b> (aufgrund der unterschiedlichen Formulierungen wurde auf eine Unterteilung in Kategorien verzichtet)	25	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vereinsform</li> <li>• Gesellschaftsform mit dahinterstehendem finanziellen Potential</li> <li>• gewünscht: demokratische Struktur ohne hierarchische Machtausübung</li> <li>• Kooperative</li> <li>• eigene Organisation (Verein)</li> <li>• Eigentümervereinigung</li> <li>• Eigentümergemeinschaft; auf Teil der Summe verzichten -&gt; Commitment</li> <li>• von vornherein als Eigentum, organisiert als Verein</li> <li>• eigener Zusammenschluss von Mietern</li> <li>• positives Potential in mehr Selbstverwaltung; erwünscht: Interessensgemeinschaft oder Kooperative nach dänischem Beispiel, aber mit Begleitung/Beratung von öffentlichen oder NGO-Stellen</li> <li>• Selbstverwaltung und Organisation des Grünlandes</li> <li>• Gründung einer selbstbestimmteren Genossenschaft; Stiftungen</li> <li>• Gründung einer Eigentümergenossenschaft (s. Deutschland)</li> <li>• Gründung einer privaten Genossenschaft, einer AG</li> <li>• besser: eigene Genossenschaftsgründung -&gt; keine Abhängigkeit von einer großen Genossenschaft</li> <li>• Selbstverwaltung; demokratisch organisierte Genossenschaft</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erfahrungswerte; keine Genossenschaft (im Sinne von vollstimmberechtigten Mitgliedern)</li> <li>• Eigentümergenossenschaft</li> <li>• andere Genossenschaft; NÖSTA träge, eher Belastung als Unterstützung</li> <li>• NÖSTA sehr anonym</li> <li>• zu bürokratisch</li> <li>• die Bauleitung war schwierig und die Genossenschaft hat dabei nicht geholfen</li> <li>• NÖSTA meldet sich nicht, es dauert Monate, wenn man etwas braucht; kann sich leicht zurücklehnen und sagen: "geht uns nichts an"; unorganisiert und große Personalfuktuation</li> </ul>
--	--	--

Tabelle 10 zeigt Anregungen der SiedlerInnen, um die Wohnbauförderung hilfreicher zu gestalten. Vorgeschlagen werden vor allem Änderungen der Bemessungsgrenzen, insbesondere um Familien stärker zu unterstützen, sowie eine spezielle ‚Cohousing – Förderung‘.

**Tabelle 10:** Durch welche Änderungen könnte die Wohnbauförderung hilfreicher für den Lebensraum sein? (Frage 072; 2008)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
<b>Einkommensgrenzen &amp; Bemessung</b>	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• durch angepasste Einkommensgrenzen; Bemessungsgrenzen sind zu niedrig; Anhebung der Einkommensgrenzen; Verdienstgrenze müsste erhöht werden</li> <li>• besser gestaffelte Sprünge der Einkommensgrenzen; besser angepasste Staffelung der Einkommensgruppen</li> <li>• Gefälle der Förderungshöhen von den besser Verdienenden zu den wenig Verdienenden zu stark (90m<sup>2</sup>-Wohnungen dadurch kaum vermietbar)</li> <li>• Abwicklung müsste transparenter sein; einfachere und transparentere Berechnungsschlüssel</li> <li>• die Förderung sollte nicht an die Genossenschaft geknüpft sein; 90m<sup>2</sup> - Wohnungen zu schlecht gefördert; höhere Förderung für größere Wohnungen (90m<sup>2</sup>) für kinderreiche Familien</li> <li>• mehr Rücksicht auf Familien nehmen; noch familienorientiertere Unterstützung; Einkommensbemessung für Familien müsste besser angepasst werden</li> </ul>
<b>spezielle Projektförderung</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eigene Cohousing – Förderung</li> <li>• spezielle Cohousing – Förderung in Niederösterreich wäre gut (wie in Dänemark)</li> <li>• ganze Anlage sollte gefördert werden, nicht nur Einzelwohnungen, anders mischen, höher gefördert</li> </ul>
<b>Sonstige</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begleitung müsste mitgetragen werden; Vorteile der generationenübergreifenden Nutzung müssten einfließen und mehr herausgestellt werden</li> <li>• Verein hätte Genossenschaft gründen sollen; rechtliche Voraussetzungen ändern</li> <li>• Eigentum</li> </ul>

### 6.4.5 Welche Erwartungen hatten die BewohnerInnen beim Einzug?

Die Erwartungen wurden im Jahr 2007 mittels offener Befragung erhoben. Tabelle 11 zeigt die Häufigkeit der Nennungen der BewohnerInnen in Kategorien unterteilt.

Die beiden Hauptbereiche in der Häufigkeit der Nennungen waren einerseits die Themen der sozialen und teils gemeinschaftsbezogenen Einbettung, und andererseits die auf Kinder bezogenen Themen.

Die meisten Erwartungen an das Cohousing haben sich mehr oder weniger erfüllt, vor allem die Vorteile für Kinder, soziale Kontakte und das Leben auf dem Land.

Eher nicht erfüllt wurden die Erwartungen, die an soziales Lernen, Synergien, die eigene Entfaltung und besonders die ökologische Nachhaltigkeit gestellt wurden.

**Tabelle 11:** Erwartungen der BewohnerInnen an das Cohousing (2007) und deren Erfüllung.

Bereich	Nennungen	Beispiele	nicht erfüllt
soziale Kontakte	23	Miteinander, intensive Nachbarschaft	2
Leben auf dem Lande	18	Natur	
ökologische Nachhaltigkeit	11	sorgsamer Umgang mit Ressourcen	5
Vorteile für Kinder	13	Spielgefährten	1
gemeinsame Aktivitäten	9	Projekte, Veranstaltungen	1
nicht mehr alleine leben	6		
soziales Lernen	6	Konfliktmanagement	5
Vorteile für Eltern (Kinderbetreuung)	6	als Mutter nicht isoliert sein, Aufteilen	1
Synergien/Ökonomie	5	Transport, weniger Miete	3
Unterstützung	4	Helfen	
eigene Entfaltung	4	Leben bereichernd, spirituell	2
Kombination verschiedener Altersgruppen	2		

### 6.4.6 Wichtige Veränderungen im dritten Jahr (2008) des Lebensraums

Um die Entwicklung des Lebensraums und der Siedler besser verstehen zu können, haben wir die Frage nach den wichtigsten positiven und negativen Veränderungen seit der Befragung im Jahr 2007 gestellt.

Die Antworten wurden von uns zusammengefasst und kategorisiert. Es ergaben sich folgende Themen:

### 6.4.6.1 Positive Veränderungen

#### Kochgruppe und Austrotopia

Aus Sicht der BewohnerInnen war die Einführung der Kochgruppe DIE positive Veränderung des Jahres 2008. Mit 23 Nennungen war dies die am häufigsten genannte „Kategorie“. Ein weiteres konkretes Ereignis war die Organisation des „Austrotopia“-Events (siehe Austrotopia – Gemeinschaftsforum im Juli 2008 auf S. 85) mit 5 Nennungen.

#### Zusammenwachsen, Auseinandersetzung über die Strukturen und dabei die „Spreu vom Weizen trennen“

Viele BewohnerInnen (N=14) haben den Prozess des „Zusammenwachsens“ als wichtige Veränderung genannt. Beispiele für Formulierungen sind in der unten stehenden Tabelle enthalten.

**Tabelle 12:** Welche positiven Veränderungen des Gemeinschaftslebens im Lebensraum waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten?

Kategorie	Beispiele	Nennungen
<b>Kochgruppe/ gemeinsames Essen</b>	Kochgruppe, gemeinsames Essen	23
<b>Zusammenwachsen</b>	stabilere Gemeinschaft, stärkere Organisationskultur, Commitment wird eingefordert, Leute haben gelernt zusammen zu halten, kompakte Gruppen, sich immer besser kennen, dichteres Gemeinschaftsleben, kompakter, harmonischer	14
<b>Auseinandersetzung über Strukturen</b>	Cohousing statt Verein, mit Realitäten umgehen lernen, neue Strukturen, verminderter Aufwand	8
<b>Austrotopia</b>	Austrotopia	5
<b>Spreu trennt sich vom Weizen</b>	Klarer herausgestellt: Wer will was? Weggang von denen, die nicht dazu passen, Widersprüche werden deutlicher sichtbar	4
<b>„Nachwuchs“</b>	Neue Mieter/ Leute	3
<b>Stärkere Sensibilität bezüglich eigener Bedürfnisse</b>	gelernt sich zurückziehen, persönlicher Rückzug, abgrenzen	3
<b>Entspannung</b>	Routine	3
<b>Sonstige</b>	Rückblick Bauphase, Wasserleitung im Grünen, Kreativität	3

### 6.4.6.2 Negative Veränderungen

#### Cliquen- und Lagerbildung, weniger Engagement, Gleichgültigkeit

Neben den vielen positiven Nennungen gab es auch negative Veränderungen. Hier wurde vor allem der Zerfall der Gemeinschaft in kleine Gruppen bemängelt, sowie Gleichgültigkeit und Oberflächlichkeit mancher BewohnerInnen.

**Tabelle 13:** Welche negativen Veränderungen des Gemeinschaftslebens im Lebensraum waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten?

Kategorie	Beispiele	Nennungen
Gemeinschaft	Cliquenbildung, Verlust von Nähe zu manchen, Fronten, Gemeinschaft zerfällt in kleine Gruppen, Gemeinschaftsphilosophie: alles oder nix, Lagerbildung, Engagierte vs. Faule, lose Gemeinschaft, weniger Sitzungen, Organisationsaufwand, Verein existiert nicht mehr, weniger Engagement, Versuch lose Verbindung zu institutionalisieren, viele reden mit, dies führt zu Umsetzungsschwierigkeiten, weniger Gemeinschaftsaktionen, Rückzug aus Frustration, Rückzug einzelner	13
Konflikte	Erziehungsthemen, Gerümpel in Gängen, Diskurs nicht immer konstruktiv, weniger Akzeptanz von Verschiedenheiten	4
Umgang	Gleichgültigkeit bei manchen, Oberflächlichkeit, weniger nett sein	3
Sonstiges	Finanzielles, Baumängel, kalter Gang	2

## 6.4.7 Vor- und Nachteile des ‚Cohousing‘ aus Sicht der SiedlerInnen

### 6.4.7.1 Vorteile

**Im Jahr 2007** nannten die BewohnerInnen insgesamt 132 Vorteile (im Vergleich zu 102 Nachteilen), die von uns in Kategorien unterteilt wurden (siehe Tabelle 14 und Tabelle 16).

Bei den Vorteilen von Cohousing fällt die besonders hohe Zahl der Nennungen im Themenbereich soziale Kontakte auf. Auch die gemeinschaftstypischen Vorteile für Kinder und Eltern sowie bei Nachbarschaftshilfe und gemeinsamen Anschaffungen werden besonders häufig genannt. Auffällig ist auch die positive Erwähnung des Wohnens im Grünen, die den ansonsten recht kritisch beurteilten Aspekten von Lage und Erreichbarkeit mildernd gegenübersteht.

**Im Jahr 2008** zeigen sich ähnliche Themenkategorien wie 2007 (obwohl eine unabhängige Auswertung erfolgte). Die sozialen Kontakte sind nach wie vor am wichtigsten. Die Ökonomie (Synergien) hat an Bedeutung gewonnen.

Die Nähe zur Natur ist in der Rangfolge nach hinten gerutscht. Dies könnte teilweise an der Jahreszeit der Erhebung liegen, oder an einem Gewöhnungseffekt, aber auch an einer gewissen Desillusionierung, was die Erwartungen an die Umgebung angeht (in der Nähe wird beispielsweise eine Autobahntrasse gebaut).

Die Themenkategorien, die die Auswertung der genannten Vorteile ergab, decken sich weitgehend mit den in der standardisierten Befragung verwendeten Themenbereichen. Dadurch werden Querverweise bzw. Verknüpfungen der offenen und geschlossenen Fragen möglich (siehe Kapitel 6.6.1.5, S. 175).

**Tabelle 14:** Vorteile von Cohousing (2007)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
<b>Soziale Kontakte</b>	43	Freunde in der Nähe, Gemeinschaft,...
<b>Natur</b>	18	naturnahes Wohnen, raus aus der Stadt,...
<b>Nachbarschaftshilfe</b>	11	Hilfsbereitschaft, jemand kümmert sich um die Wohnung,...
<b>Kinder</b>	10	soziale Kompetenz lernen, Spielgefährten,...
<b>Kinderbetreuung</b>	11	Kinderaufsicht wird abgenommen,...
<b>Ökonomie, Synergie</b>	9	Sachen stehen zur Verfügung, die alleine nicht leistbar gewesen wären, Synergien,...
<b>Eigene Beziehung</b>	3	Entlastung für Beziehung, Schöne Entwicklung - auch im Beziehungsleben mit der Partnerin,...
<b>Sonstiges</b>	28	
<b>GESAMT</b>	<b>132</b>	

**Tabelle 15:** Vorteile von Cohousing (2008)

Kategorie	N	Beispiele
<b>Soziales Gefüge / Kontakte</b>	35	<p>Begegnungsmöglichkeiten  Freizeitleben spontan  Freundschaft  Geborgenheit, Wärme, Nähe, Austausch mit Gleichgesinnten, Interessen. Niveau  Gespräche, direkte Kommunikationsmöglichkeit  immer jemand da  keine Anonymität  konsistente Kultur im Umfeld  Kontakte, Leben in naher Gemeinschaft,  Leichtigkeit  liebe Menschen, Nette Gesellschaft  Netzwerk, Zugehörigkeit, Einbindung  soziale Beziehungen, Soziales Gefüge, soziales Netz,  Zusammenleben</p>
<b>Synergien / Ökonomie</b>	15	<p>Aktivitäten  Alltagserleichterung, Teilen  Bahnhof abholen  Einkauf, Kinderbetreuung  Einkaufsfahrten  gemeinsame Nutzung von Ressourcen  Helfen  nicht um alles kümmern müssen, Räumlichkeiten  Nutzen gemeinsamer Flächen  Ressourcenvernetzung  Teilen von Ressourcen  Veranstaltungen  Waschraum  Beachvolleyball  Yoga  Freizeitbereich</p>
<b>Nachbarschaftshilfe / Unterstützung</b>	14	<p>Behindertenintegration  gegenseitig helfen  Hilfe/Unterstützung  Hilfsbereitschaft  immer jemand da, Krankheit  mehr Zusammenhalt in Krisenzeiten  Nachbarschaftshilfe,  Sicherheit</p>
<b>Kinder</b>	9	<p>Bewegungsfreiheit  grünes Umfeld  Kontaktmöglichkeiten  Lernfeld, Bewegungsfreiheit  Sehen wie Kinder sich entwickeln</p>

		soziales Umfeld, Kontakte Spielemöglichkeiten Spielekameraden
<b>Soziales Lernen</b>	7	soziale Kompetenz Lernfeld, Lernraum für Soziales viel für sich dazu lernen
<b>Essen / Kochgruppe</b>	6	Aktivitäten Alltagserleichterung, Teilen Bahnhof abholen Einkauf, Kinderbetreuung Einkaufsfahrten gemeinsame Nutzung von Ressourcen Helfen nicht um alles kümmern müssen, Räumlichkeiten Nutzen gemeinsamer Flächen Ressourcenvernetzung Teilen von Ressourcen Veranstaltungen Waschraum, Beachvolleyball, Yoga Freizeitbereich
<b>Kinderbetreuung</b>	5	Kinderbetreuung Kinderfreundlichkeit
<b>Umgebung / Natur</b>	5	Land Plus Eingebundenheit Land Plus Kontakte Leben auf dem Land urbane Kultur auf dem Land
<b>Wohnung</b>	2	Wohngefühl Zuschnitt der Wohnung
<b>GESAMT</b>	<b>98</b>	

#### 6.4.7.2 Nachteile und Herausforderungen

**Im Jahr 2007** wurde die Lage/Anbindung als größter Nachteil genannt, gefolgt von Gruppen- und insbesondere Entscheidungsprozessen sowie dem Thema Privatsphäre/Autonomie (Tabelle 16).

**Im Jahr 2008** ist vor allem die Lage/Anbindung des Lebensraums als Nachteil nicht mehr so wichtig. Man hat sich arrangiert.

Das Thema Privatsphäre, insbesondere das Erfordernis der Abgrenzung wird als wichtigster Nachteil genannt. Die Formulierungen der Befragten weisen jedoch darauf hin, dass es sich nicht um Nachteile sondern eher um Herausforderungen handelt, mit denen man umgehen

muss, und die als eine Konsequenz aus den sozialen Kontakten (Vorteile) und dem Zusammenwachsen der Gruppe (siehe Veränderungen 2007/2008; Kapitel 6.4.6.1, S.113) resultieren.

**Tabelle 16:** Nachteile von Cohousing (2007)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
<b>Lage/ Anbindung</b>	21	Pendeln nach Wien, Verkehrsanbindung,...
<b>Gruppenprozesse</b>	15	Längere Entscheidungsprozesse,...
<b>Privatsphäre/ Autonomie</b>	14	Gefühl der Enge, zu wenig Rückzugsmöglichkeiten, es ist nicht möglich, sich ganz abzuschotten; schwieriger, Grenzen zu setzen,...
<b>Bauliches</b>	8	Ausrichtung, Schnitt der Wohnung, Baumängel, kein Passivhaus,...
<b>Soziale Konflikte</b>	8	ungelöste Konflikte
<b>Rechtliche Lage</b>	4	komplizierte rechtliche Lage
<b>Unterschiedliche Lebensstile</b>	6	Erziehung, Spiritualität
<b>Finanzielles</b>	4	Projekt für einige finanziell am Limit,...
<b>Sonstiges</b>	22	Arbeitszeit,...
<b>GESAMT</b>	<b>102</b>	

**Tabelle 17:** Nachteile von Cohousing (2008)

Kategorie	Nennungen	Beispiel
<b>Privatsphäre</b>	14	Abgrenzung fehlende Privatsphäre enges Zusammenleben Man muss lernen sich abzugrenzen Nähe/Distanz sozialer Zwang (Religion, Vegetarismus) viel Trubel -> konsequentes Abgrenzen weniger eigene Grünfläche Wunsch nach mehr Rückzugsmöglichkeiten
<b>Konflikte</b>	9	häufiger und heftig Akzeptieren von Dingen, mit denen man nicht einverstanden ist Auseinandersetzungen mit Anderen Dynamik unter den Kindern eingeschränkte Verfügungsmöglichkeiten über Gemein-

		schaftsgut Einschränkung individueller Entscheidungsfreiheit Interessen/ soziale kein Ausweichen möglich; Tratsch Nähe schafft Probleme
<b>Zeitaufwand</b>	7	Zeit und Energie Entscheidungsfindungen Kommunikation/Organisation Koordination Sitzungen/Organisation
<b>Strukturen</b>	6	keine Erfahrung mit Cohousing, Schaffen von Strukturen Gemeinschaftsfindungsprozess Gruppe hält nicht zusammen intransparent und zu komplex komplizierte rechtliche Struktur durch Genossenschaft Wertung und Orientierung nach Präsenz der einzelnen Siedler
<b>Lage</b>	6	schlechte Anbindung Abhängigkeit vom Auto/Anbindung Infrastruktur große Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln / Zeitproblematik große Entfernung zur Stadt
<b>Finanzielle Investitionen</b>	5	Mietkosten: Notwendigkeit von Erwerbsarbeit hohe Baukosten Investition verfällt beim Auszug relativ hohe Kosten
<b>Architektur</b>	5	Energiekonzept anders als geplant Enge des Bauwerks, bauliche Mängel Gänge zu voll, ästhetischer Anspruch nicht gewahrt missglücktes ökologisches Gesamtkonzept zu transparent
<b>Sonstiges</b>	5	Kinder verlernen sich allein zu beschäftigen Abnahme der sozialen Kontakte zum „Rest der Welt“ keine Interessensüberschneidungen mit anderen Siedlern keine Nachteile, nur Verbesserungen zu früher nicht alle Siedler nutzen Möglichkeiten des Cohousing
<b>GESAMT</b>	<b>57</b>	

### Exkurs „Privatsphäre“:

Im Cohousing ist aus Sicht mancher BewohnerInnen eine gewisse Abgrenzung gegenüber den Erwartungen der MitbewohnerInnen erforderlich, bzw. es musste diese erlernt werden (siehe auch Nachteile / Herausforderungen von Cohousing).

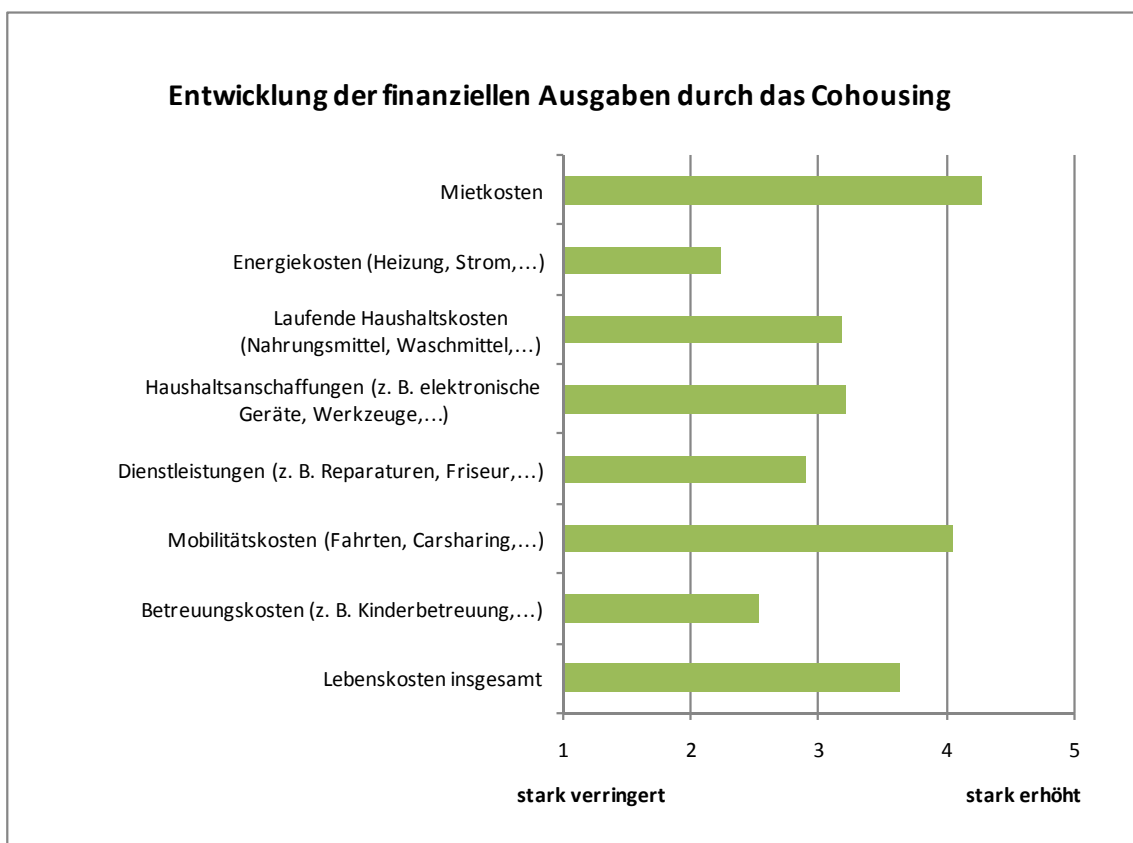
Viele BewohnerInnen haben relativ kleine Wohnungen, zum Beispiel leben 6 Personen auf 90qm, was durchaus räumlich als eng empfunden werden kann. In qualitativen Einzelinterviews berichteten einige SiedlerInnen von einer relativen Enge/Nähe zum Nachbarn im Garten, die sie als unangenehm empfanden, obwohl man draußen und im eigenen Bereich weilt.

Möglichkeiten des Zurückziehens sind grundsätzlich gegeben, aber in vielen Situationen trotzdem nicht praktikabel. Insgesamt werden die Möglichkeiten sich zurückzuziehen jedoch durchaus als genügend empfunden (siehe auch Kapitel 6.4.11.2, S.134).

### 6.4.8 Ökonomische / wirtschaftliche und ökologische Aspekte von Cohousing

Aus den genannten Vorteilen von Cohousing (Tabelle 14 und Tabelle 15) ging hervor, dass Synergien, die ökonomische Wirkungen haben, eine wichtige Rolle für die SiedlerInnen spielen.

In welchen Bereichen sich finanzielle Einsparungen für den Einzelnen ergeben haben, wurde im Interview mit geschlossenen Fragen erhoben. Abbildung 19 zeigt die Kostenentwicklung in verschiedenen Lebensbereichen aus Sicht der Siedler im Vergleich zur früheren Wohnform **vor dem Einzug** in den Lebensraum.



**Abbildung 19:** Haben sich in den folgenden Bereichen Ihre finanziellen Ausgaben durch das Cohousing eher erhöht oder gesenkt (im Vergleich zu früher)? (Fragen 22 bis 28 und 31; 2007)

### **6.4.8.1 Mietkosten**

Die Mietkosten haben sich für ca. 60% der Befragten stark erhöht. Gleich geblieben sind sie für 9 von 33 Siedlern, verringert haben sie sich bei 1 Person.

### **6.4.8.2 Mobilitätskosten**

Ebenfalls eher gestiegen sind die Mobilitätskosten, und zwar bei 25 von 36 Befragten, davon bei 15 sogar stark. 9 von 36 gaben an, dass die Mobilitätskosten gleich geblieben sind und 2 vermerkten eine leichte Senkung.

### **6.4.8.3 Energiekosten**

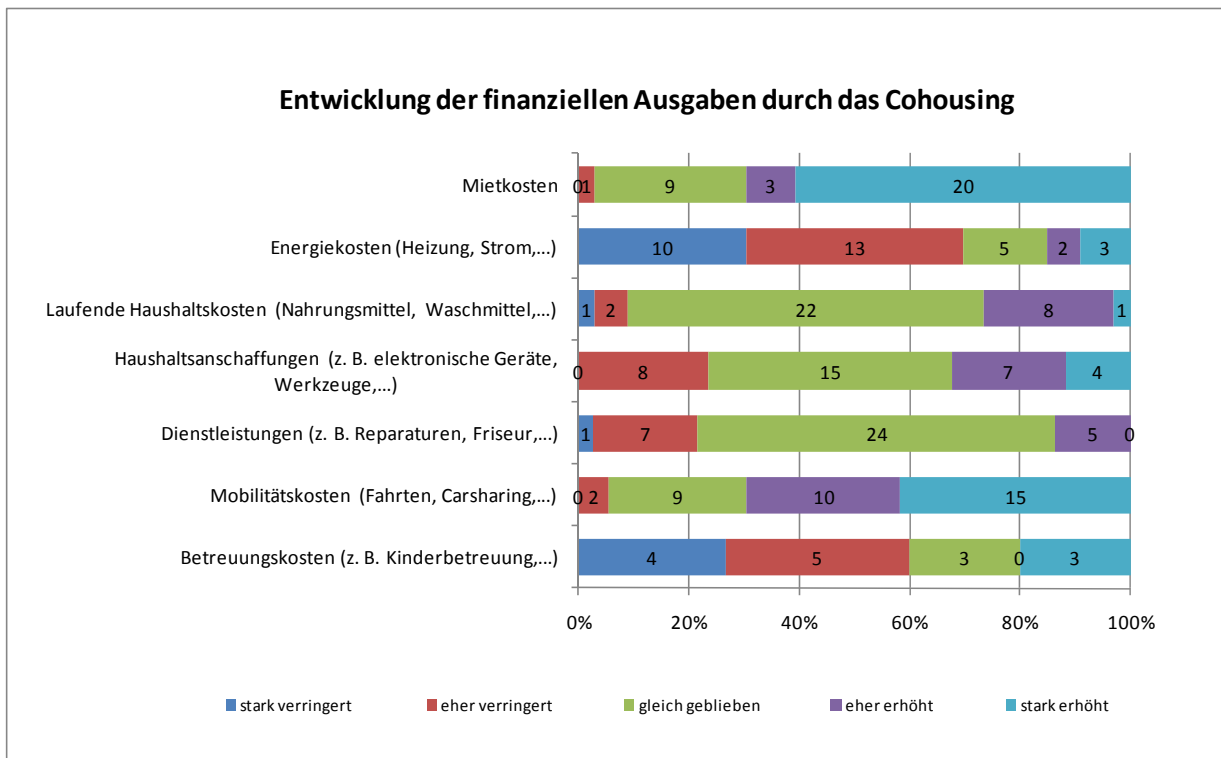
Die Energiekosten haben sich von allen finanziellen Ausgaben am meisten verringert. 70% gaben an, starke oder leichte Einsparungen zu haben, 15% gaben unveränderte und weitere 15% gestiegene Energiekosten an.

### **6.4.8.4 Betreuungskosten**

Die Kinderbetreuungskosten sind im Schnitt gesunken.

### **6.4.8.5 Laufende Haushaltskosten, Haushaltsanschaffungen, Dienstleistungen**

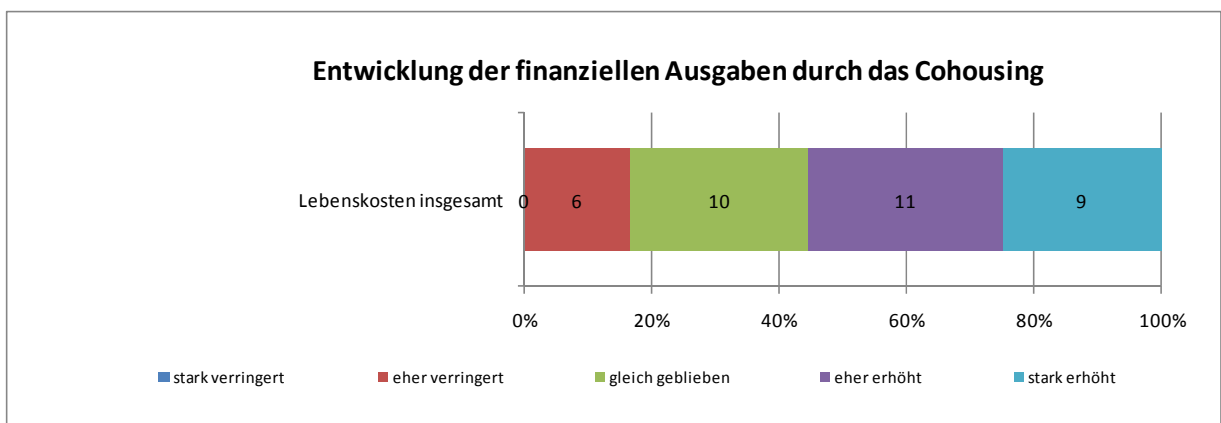
In diesen Bereichen sind die Kosten aus Sicht der meisten SiedlerInnen eher gleich geblieben. Die Ausgaben für laufende Haushaltskosten und Haushaltsanschaffungen haben sich immerhin für ca. 25% der BewohnerInnen erhöht. Dem gegenüber haben sich die Kosten für Haushaltsanschaffungen und Dienstleistungskosten für jeweils ca. 20% gesenkt. Einsparungen, die sich durch gemeinschaftliche Mahlzeiten ergeben, werden in Kapitel 6.4.13.5 näher ausgeführt.



**Abbildung 20:** Haben sich in den folgenden Bereichen Ihre finanziellen Ausgaben durch das Cohousing eher erhöht oder gesenkt (im Vergleich zu früher)? (Frage 21; 2007)

### 6.4.8.6 Lebenskosten insgesamt

Die Lebenskosten haben sich für 55% der Siedler leicht oder stark erhöht, für 28% sind sie gleichgeblieben und 17% gaben an, dass sich die Kosten insgesamt verringert hätten.



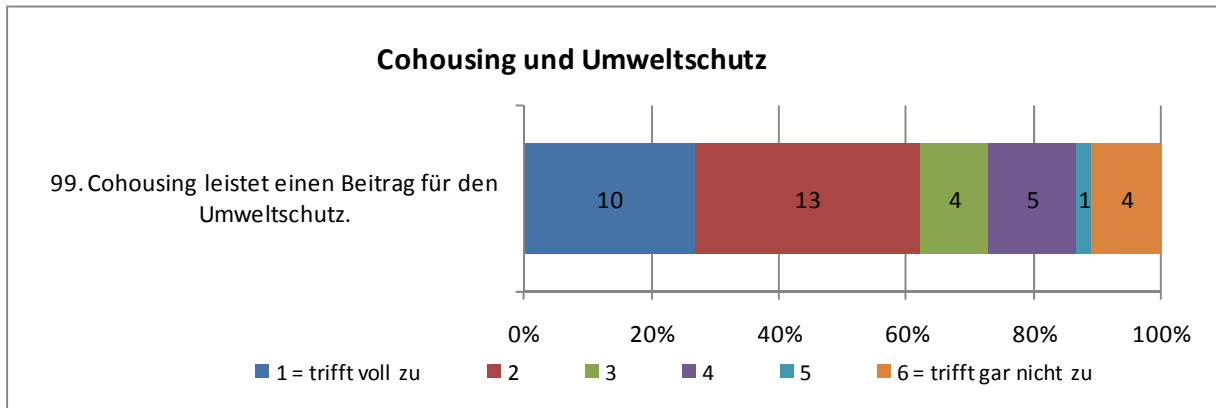
**Abbildung 21:** Entwicklung der Lebenskosten insgesamt (Frage 31; 2007)

### 6.4.8.7 Ökologische Aspekte

Die ökologischen Aspekte von Cohousing sind in den offenen Fragen nach Erwartungen und Vorteilen von Cohousing bereits angeklungen. Es wird vor allem gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen genannt.

Es gilt zu unterscheiden, welche Aspekte eher spezifisch für Cohousing sind und welche nicht. Gemeinsame Ressourcennutzung wird durch das Cohousing unmittelbar unterstützt bzw. sehr stark erleichtert. Man denke an das gemeinsame Kochen und an die Möglichkeit Fahrgemeinschaften zu bilden bzw. Carsharing einzuführen (näheres hierzu unter Kapitel 6.4.8.8, S.125).

Die Einschätzungen der Siedler bezüglich des Beitrags den Cohousing zum Umweltschutz leistet sind heterogen, aber im Durchschnitt eher positiv (siehe Abbildung 22). Mehr als dreiviertel der Befragten sieht einen mehr oder weniger großen Beitrag, knapp 25% verneinen.



**Abbildung 22:** Cohousing und Umweltschutz aus Sicht der SiedlerInnen (Frage 99; 2007)

Welche Beiträge die Befragten konkret sehen, zeigt Tabelle 18 auf S. 123. Die energierelevante Bauweise wird dabei als besonders ökologisch wertvoll eingeschätzt, gefolgt von Bewusstseinsbildung, gemeinsamer Ressourcennutzung, Ernährung, Mobilität (Beispiele siehe Tabelle) und verdichteter Bauweise. Die energiesparende Bauweise mit Pelletsheizung ist dabei kein spezieller Cohousing-Aspekt.

**Tabelle 18:** Welchen Beitrag leistet Cohousing zum Umweltschutz? (Frage 100; 2007)

Kategorie	Beispiele	Nennungen
<b>Mobilität</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fahrgemeinschaft</li> <li>Carsharing</li> <li>Carsharing (Kinder)</li> <li>gemeinsamer Einkauf</li> <li>Einkaufen für andere</li> <li>Synergien bei kleinen Einkäufen</li> <li>geringeres Mobilitätserfordernis durch verdichtetes Bauen</li> <li>gemeinsame Wege; Freunde sind vor Ort, daher ist keine Mobilität notwendig</li> </ul>	8

<b>Verdichtete Bauweise, Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• verdichtete Bauweise spart Kosten und Ressourcen</li> <li>• verdichtetes Bauen; Osmosewasser</li> <li>• Mehrfamilienhaus (umweltfreundlicher als Einfamilienhaus)</li> <li>• zusammengerückte Bauweise ist ökologischer als Einfamilienhäuser;</li> <li>• verbaute Fläche geringer</li> <li>• verdichtetes Bauen - Instrument gegen Zersiedelung --&gt; weniger Mobilität</li> </ul>	6
<b>Heizen und Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedrigenergiehaus</li> <li>• Niedrigenergiebauweise</li> <li>• Niedrigenergiebauweise; Energie (Solar)</li> <li>• Architektur</li> <li>• Pelletsheizung</li> <li>• Pelletsheizung</li> <li>• Pelletsheizung (Heizform)</li> <li>• Heizungssystem</li> <li>• Passivhaus</li> <li>• Passivhaus</li> <li>• Niedrigenergie</li> <li>• Bauweise (Solaranlagen etc.)</li> <li>• Isolierung</li> </ul>	13
<b>Bauweise und Ressourcenverbrauch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baulichkeit</li> <li>• technisch-ökologische Features</li> <li>• ökologische Baustoffe</li> <li>• biologische Bauweise</li> <li>• Architektur, Dämmung, Baustoffe</li> <li>• Nutzen des Regenwassers</li> <li>• Umgang mit Ressourcen</li> </ul>	7
<b>Ernährung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinsames Kochen</li> <li>• Gemüsegärten</li> <li>• Eigenanbau (Gärten)</li> <li>• gekaufte Materialien, Ernährung</li> <li>• Selbstversorgung</li> </ul>	5
<b>Bewusstsein</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Energiesparüberlegungen</li> <li>• generelle Einstellung</li> <li>• Bewusstseinsbildung</li> <li>• gemeinsame ökologische Philosophie</li> <li>• Bewusstseinsbildung</li> <li>• Mülltrennung</li> <li>• höheres Bewusstsein für Müllvermeidung</li> <li>• gemeinsam getragenes Umweltbewusstsein</li> <li>• gegenseitiges "sich auf die Finger schauen"</li> </ul>	9
<b>Soziale Effekte, gemeinsame Anschaffungen und Ressourcen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sozial, ökologisch gemeinsame Aktivität; Anschaffungen</li> <li>• gemeinsame Ressourcen nutzen</li> <li>• gemeinsame Waschmaschinen</li> <li>• gemeinsame Nutzung</li> <li>• Nutzung gemeinsamer Ressourcen</li> <li>• Ausborgen von Geräten</li> <li>• Synergieeffekte (könnten noch mehr genutzt werden)</li> <li>• Beteiligung der BewohnerInnen an Umweltschutzinitiativen in der Umgebung</li> </ul>	8

### 6.4.8.8 Carsharing und andere gemeinschaftliche Mobilitätslösungen

Eine wichtige Möglichkeit ökologisch aber auch ökonomisch wirksam zu werden, die durch Cohousing erleichtert wird, und die auch von den Befragten bereits genannt wurde, sind gemeinschaftliche Mobilitätslösungen, z. B. das Carsharing.

Carsharing in seiner engen Definition bedeutet, sich gemeinsam ein oder mehrere Fahrzeuge anzuschaffen und zu nutzen. In diesem Sinne findet Carsharing im Lebensraum (noch) nicht statt, hat aber sicher Potenzial. Aus qualitativen Einzelinterviews ist bekannt, dass die SiedlerInnen Fahrgemeinschaften bilden. Mehr als 30% bringen ihre Kinder so zur Schule oder zum Kindergarten, außerdem gibt es Mitfahrgelegenheiten zum Bahnhof Strasshof.

Abbildung 23 zeigt, dass 41% der BewohnerInnen von Beginn an Carsharing als alternative Mobilitätslösung beabsichtigt hatten („trifft voll zu“, „trifft zu“, „trifft eher zu“). Immerhin 16% geben zum Befragungszeitpunkt 2008 an, ein funktionierendes Carsharing zu praktizieren.

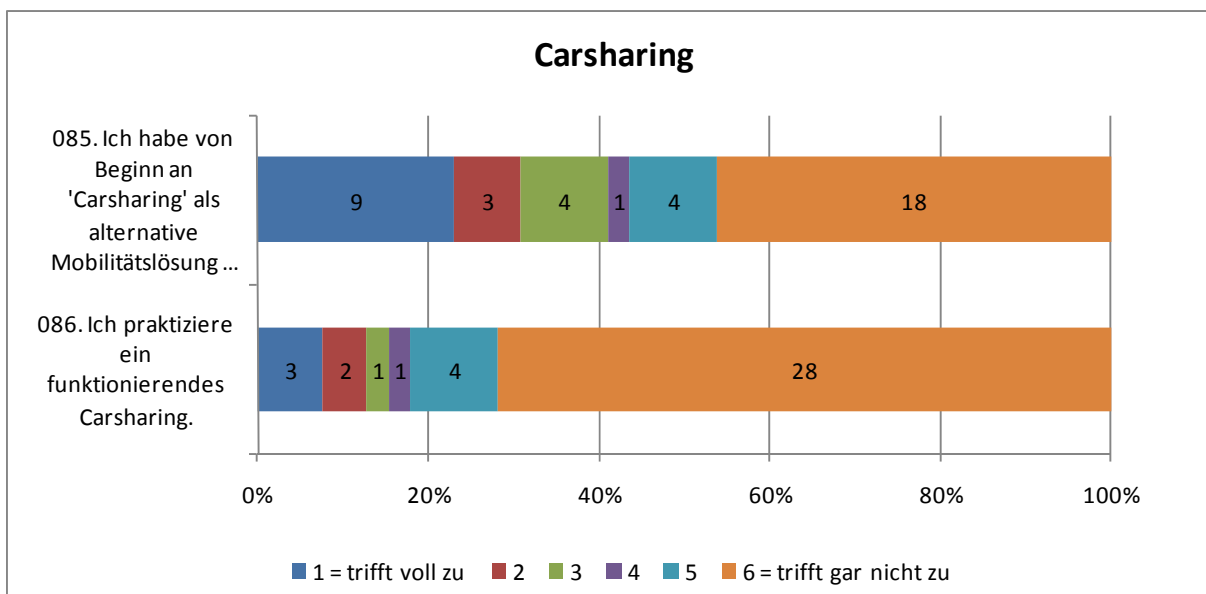


Abbildung 23: Carsharing (Fragen 085 und 086; 2008)

Aufschluss über derzeitige Mobilitätslösungen im Lebensraum sowie über konkrete Gründe, warum Carsharing noch nicht praktiziert wird, gibt Tabelle 19.

Tabelle 19: Erfahrungen mit Carsharing und gemeinschaftlichen Mobilitätslösungen im Lebensraum (Frage 087; 2008).

Kategorie	Nennungen	Beispiele
Mitfahrgelegenheit/ Verleihen klappt besser	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausborg-Ebene, zu zweit ein Auto</li> <li>• Ausborgen ist möglich (ungeregelt);</li> <li>• Ausborgen von Privatauto (spontan)</li> <li>• durch Einteilen (intern), ca. acht Leute teilen sich drei Autos</li> <li>• Fahrten zum Kindergarten und Bahnhof, Mitfahrgelegenheiten vorhanden und genutzt</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• ich borge bei Bedarf einen PKW von Nachbarin gegen Kilomergeld aus, und der Organisationsbedarf hält sich in Grenzen</li> <li>• ich verleihe mein Auto gegen reduziertes Kilomergeld</li> <li>• individuell vereinbarte Mitfahrgelegenheiten sind vorhanden</li> <li>• informell; Auto ausborgen oder tauschen, 1x pro Jahr</li> <li>• Mitfahrgelegenheiten (drei Familien teilen sich ein Auto)</li> <li>• Mitfahrgelegenheiten zum Bahnhof im Winter; Ausborgen von Privatautos; Kindergartenfahrten werden geteilt</li> <li>• teilen sich zu zweit ein Auto</li> </ul>
<b>unterschiedliche Bedürfnisse/ Organisation schwierig</b>	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung auf individuelle Bedürfnisse zu kompliziert</li> <li>• Bedürfnisse und Abhängigkeiten; hoher Organisationsaufwand; Mobilitätseinschränkung</li> <li>• ein Auto für zwei Erwachsene in dieser Gegend ist Mindestanforderung</li> <li>• Flexibilität, brauche Auto oft selber</li> <li>• kein Bedarf; Organisationsaufwand zu groß</li> <li>• mag das Auto immer verfügbar haben</li> <li>• mit Arbeitsplatz nicht vereinbar</li> <li>• Organisation, große Familien sind auf eigenes Auto angewiesen</li> <li>• Organisationsschwierigkeiten</li> <li>• passt allerdings nicht wirklich auf die Bedürfnisse der Siedler</li> <li>• unterschiedliche Lebensrhythmen und Arbeitszeiten</li> <li>• Versuch zu dritt, Abhängigkeit zu groß; Bedürfnisse und Rhythmen zu unterschiedlich</li> <li>• wenige Autos für Viele funktioniert nicht; großer Fuhrpark ist zur Zeit unrealistisch wegen mangelnder Mitbeteiligung</li> <li>• Wunsch nach Unabhängigkeit; sollte über Firma organisiert werden (falls finanziell machbar)</li> <li>• zu hoher Organisationsaufwand;</li> <li>• zu wenig Selbstdisziplin bei der Einhaltung von Vereinbarungen</li> </ul>
<b>Umgang mit Fahrzeugen unterschiedlich</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ängste durch die unterschiedliche Handhabung des Autos;</li> <li>• bräuchte jemanden, dem ich auch autotechnisch vertrauen könnte, z.B. wenn jemand nicht geschickt schalten kann und dann wird das Auto kaputt;</li> <li>• konfliktträchtig</li> <li>• Umgang mit Auto von Person zu Person unterschiedlich</li> </ul>
<b>Alternativen zum Individualverkehr</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrradfahrer</li> <li>• haben beide keinen Führerschein</li> <li>• haben selber ein Auto, geht so auch; viel mit Taxi und Rad; kompliziert (Fahrten zum Bahnhof, Auto steht dann dort)</li> <li>• keinen Führerschein</li> </ul>
<b>Versuch bereits gescheitert</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• es gab einen Versuch, aber dann zu wenig Interessierte.</li> <li>• Initiative gescheitert; Anschaffungskosten;</li> <li>• Initiatoren haben allein Auto gekauft; alle sind</li> </ul>

		abgesprungen • Katastrophe, ausprobiert, funktioniert nicht • Versuch gescheitert
<b>Kosten zu hoch</b>	<b>2</b>	• zu hohe Kosten für die Anschaffung von Gemeinschaftsautos; • Anschaffungskosten
<b>Sonstige Meinungen</b>	<b>1</b>	• wäre derzeit nicht praktikabel

## 6.4.9 Entwicklung der Lebensqualität im Lebensraum

### 6.4.9.1 Zur Definition von Lebensqualität

Lebensqualität kann auf ganz unterschiedliche Art und Weise definiert werden. Im medizinischen Kontext wird Lebensqualität beispielsweise meist als Synonym für Beschwerdefreiheit verwendet. Des Weiteren wird Lebensqualität auch direkt mit subjektiver Gesundheit, Wohlbefinden oder dem Lebensstandard gleichgesetzt.

Wir haben eine ganzheitliche Sicht auf die Lebensqualität gewählt. Wir unterscheiden:

#### A) Rahmenbedingungen der Lebensqualität

- Erreichbarkeit von Schule oder Arbeitsort
- Freizeitmöglichkeiten
- Naturerleben
- Soziale Kontakte in der Umgebung / Nachbarschaft
- Sicherheit (vor Einbrechern, Kriminalität,...)

#### B) Lebensqualität als Prozess – Aspekte des Zusammenlebens

- Gerechtigkeit (z. B. Regelungen)
- Mitbestimmung/Partizipation
- Soziale Kontakte innerhalb des Lebensraums
- Geborgenheit
- Privatsphäre und Autonomie
- Vertrauen
- Umgang mit Konflikten

#### C) Lebensqualität als Ergebnis – Zufriedenheit und Wohlbefinden

- Zufriedenheit in verschiedensten Lebensbereichen, inklusive der Freizeit, Gesundheit, sowie der Wohnsituation. Letztere spielt in Bezug auf Cohousing natürlich eine wichtige Rolle.
- Lebenszufriedenheit
- Subjektives Wohlbefinden

- Auszugsgedanken, Wiedereinzugsfrage, Weiterempfehlung (um die Verhaltensebene mit einzubeziehen)

### 6.4.10 Rahmenbedingungen der Lebensqualität

Die folgenden Abschnitte zeigen, wie die BewohnerInnen die Aspekte bezüglich der Rahmenbedingungen ihrer Lebensqualität beurteilt haben:

#### 6.4.10.1 Attraktivität der Wohnumgebung

Die Räumlichkeiten des Lebensraums werden von 90% der BewohnerInnen als mehr oder weniger attraktiv beurteilt (Frage 66; 2007), lediglich 10% sind eher nicht zufrieden. Auch die Architektur (Gebäude, Fassade,...) finden die meisten (85%) attraktiv. Die Außenanlage wird von nahezu 80% der Befragten als ansprechend beurteilt.

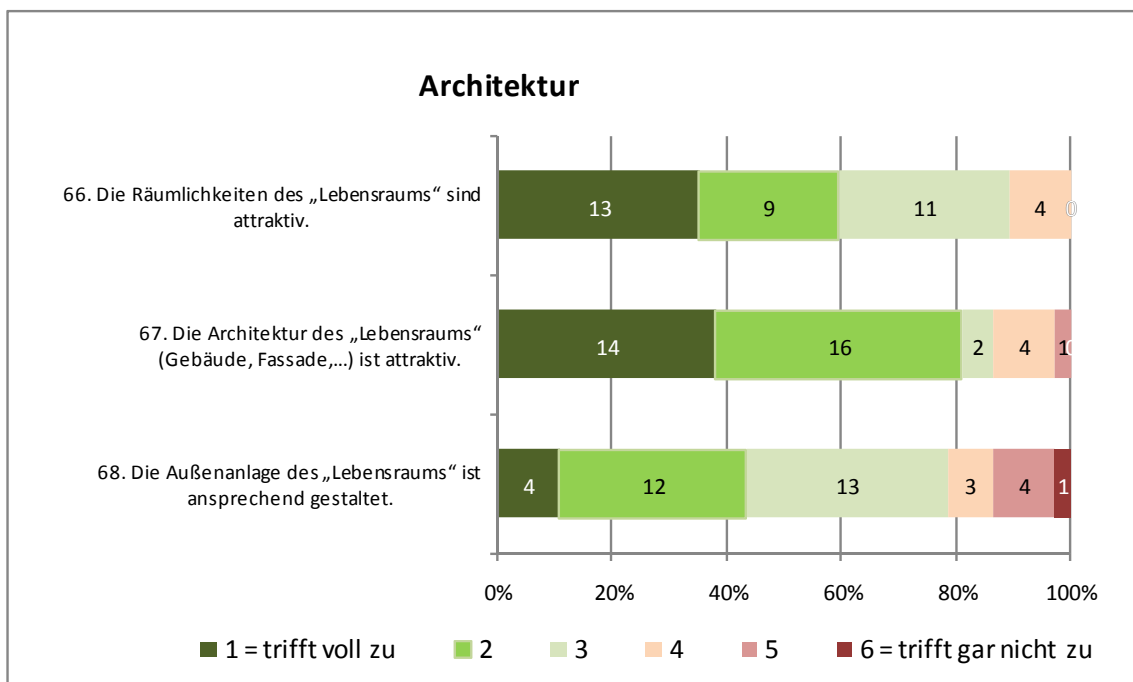


Abbildung 24: Attraktivität des Lebensraums (Frage Nr. 66 bis 68; 2007)

#### 6.4.10.2 Sicherheit im Lebensraum und der Umgebung

Praktisch alle BewohnerInnen fühlen sich im Lebensraum sicher. Die Sicherheit ist nach Einbruch der Dunkelheit und in der näheren Umgebung nur geringfügig beeinträchtigt. Immerhin 20% der Befragten fühlen sich im Umkreis von 10 Gehminuten unsicher.

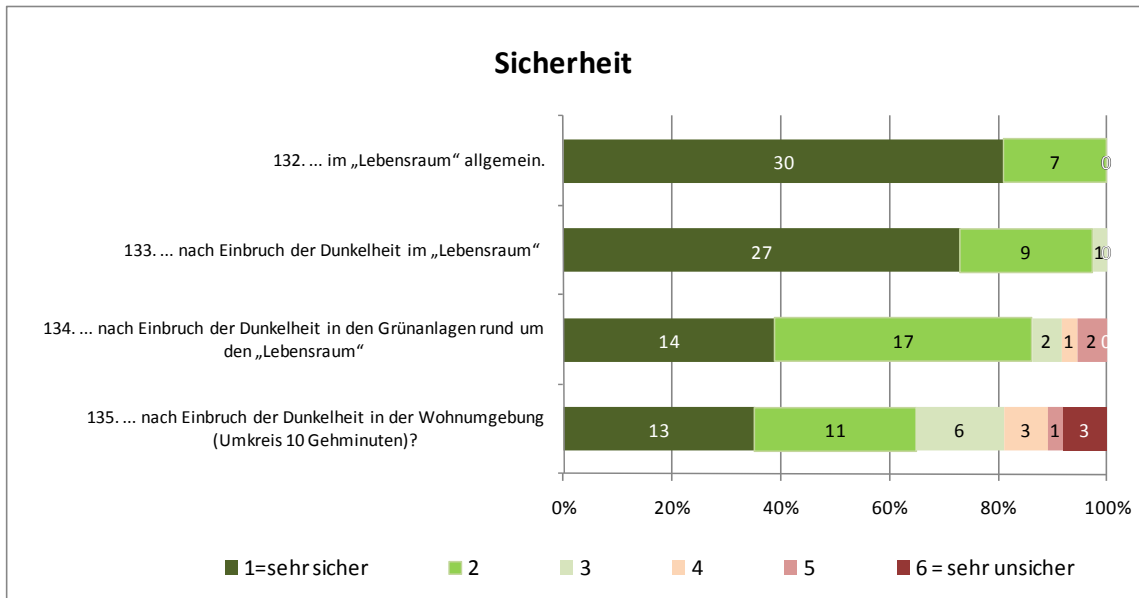


Abbildung 25: Subjektive Sicherheit im Lebensraum und in der Umgebung

Vergleich mit Les Paletuviers

Das Gefühl der Sicherheit im Lebensraum selbst ist höher als in den anderen Wohnprojekten. Rund um den Lebensraum und im Umkreis von 10 Gehminuten wird weniger Sicherheit empfunden als es in den Les Paletuviers Wohnhöfen der Fall ist. Die Sicherheit ist jedoch wesentlich höher als in der Frauen-Werk-Stadt (Quelle: Grünberger 2007).

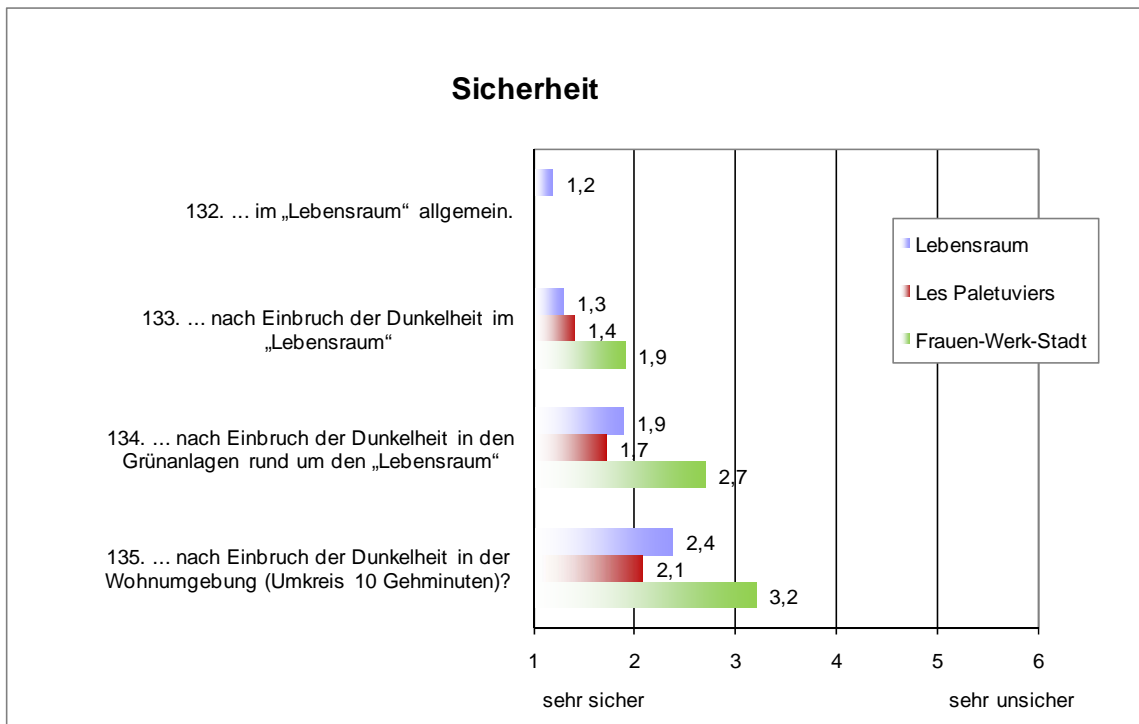


Abbildung 26: Vergleich der subjektiven Sicherheit (Mittelwerte Les Paletuviers und Frauen-Werk-Stadt aus Grünberger 2007).

### 6.4.10.3 Freizeit, Arbeit und Umgebung

Die Bewertungen fallen in diesem Bereich - bis auf die Freizeitmöglichkeiten für Kinder - vergleichsweise negativ aus (Abbildung 27). Während die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes als befriedigend eingeschätzt wird (eventuell sind hier die Ansprüche nicht so hoch; außerdem gibt es auch Personen, die im Lebensraum arbeiten), ist die Erreichbarkeit von Freizeitmöglichkeiten und die der Einkaufsmöglichkeiten lediglich ausreichend bis ungenügend.

Im Jahresvergleich zeigt sich, dass die Freizeitmöglichkeiten für Kinder 2008 noch positiver bewertet werden als 2007 (siehe Abbildung 28). Die Bewertung der anderen Aspekte hat sich kaum verändert. Die wesentlich kritischere Bewertung des Kontakt zu den Nachbarn resultiert aus einer Umformulierung der Frage 2008: die Ökosiedlung wurde ausgenommen bzw. als separates Item erfasst.

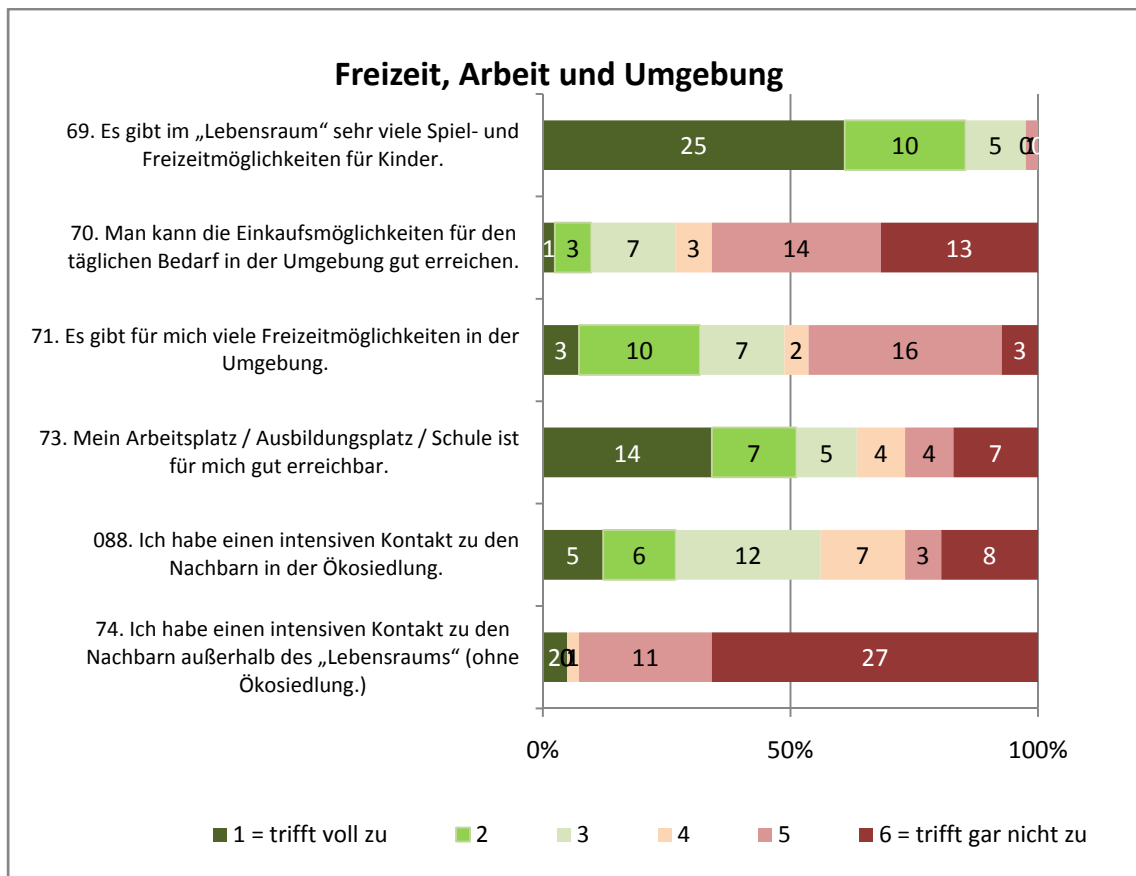
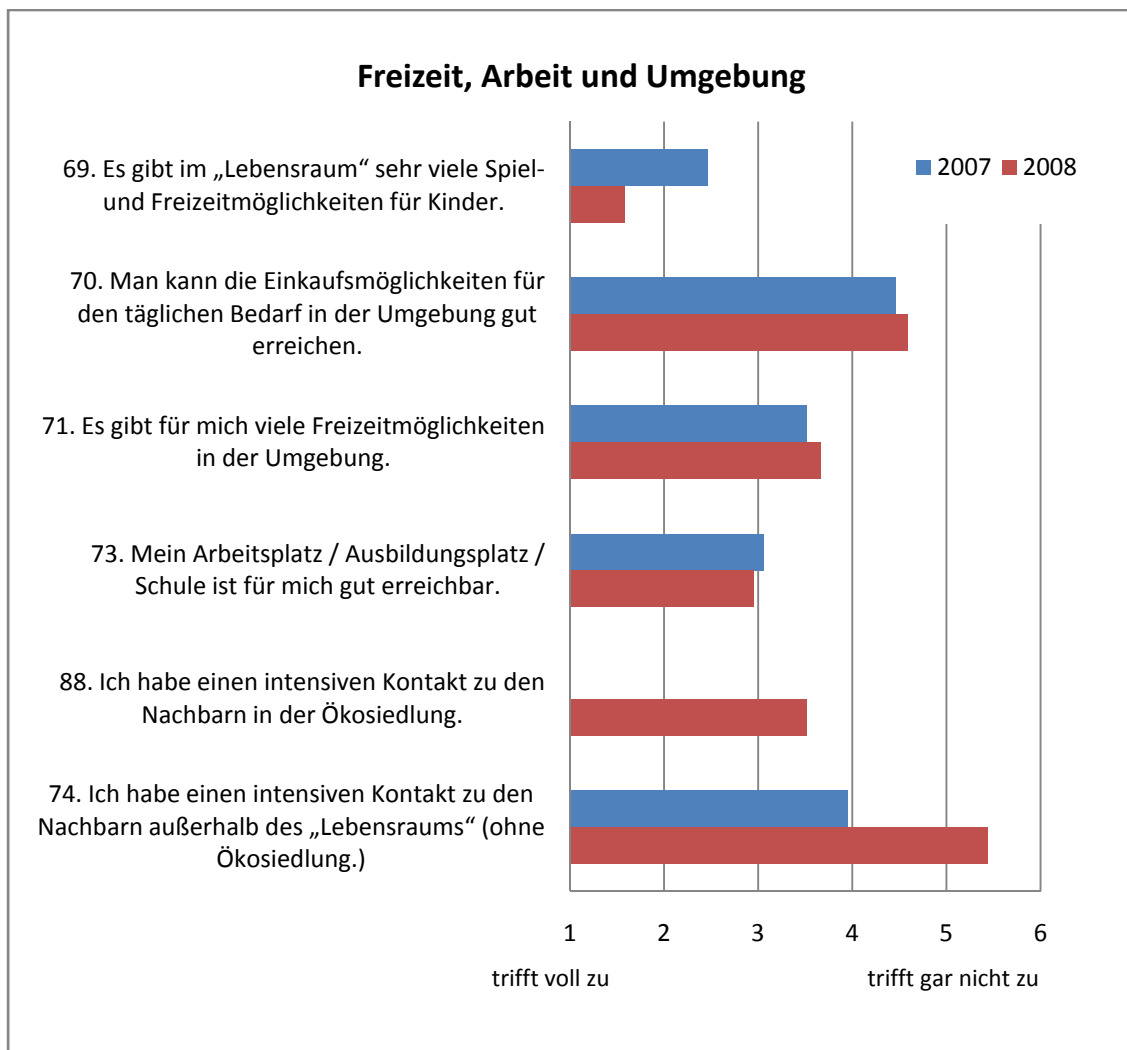


Abbildung 27: Aspekte der Freizeit, Arbeit und Umgebung (Antwoorthäufigkeiten; 2008)



**Abbildung 28:** Aspekte der Freizeit, Arbeit und Umgebung im Jahresvergleich (Mittelwerte).

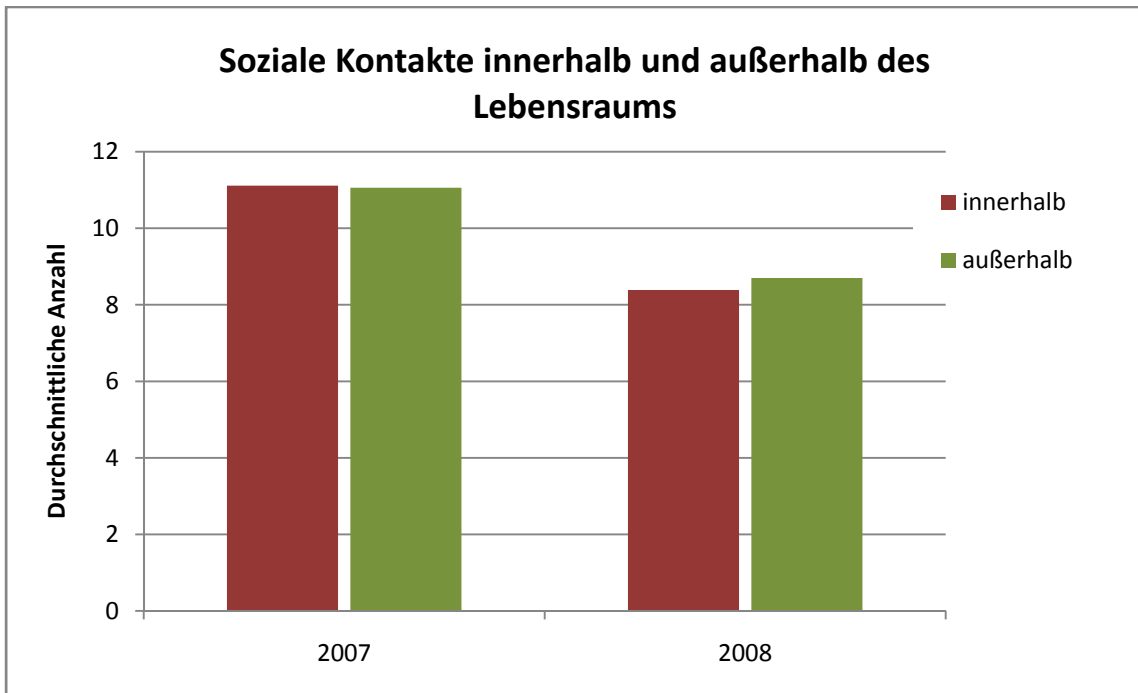
#### 6.4.10.4 Soziale Kontakte innerhalb und außerhalb des Lebensraums

Soziale Kontakte zu haben ist generell einer der wichtigsten Aspekte hoher Lebensqualität und hat Auswirkungen auf die Gesundheit eines Menschen.

##### Veränderungen im Jahresvergleich

Sowohl innerhalb als außerhalb des Lebensraums sind die Kontakte von 2007 zu 2008 gesunken. Lediglich der Rückgang der Kontakte außerhalb des Lebensraums ist dabei statistisch signifikant und aussagekräftig ( $p < 0,05$ ). Die Antworten auf die Frage nach den Kontakten innerhalb variierten sehr stark, und ergaben deshalb keine statistisch signifikante Veränderung ( $p > 0,05$ ), auch wenn der Unterschied der Jahresmittelwerte dies suggeriert.

Die Bandbreite der Antworten war bei der Frage nach den Kontakten generell relativ hoch. Möglicherweise liegt dies in der unterschiedlichen Interpretation begründet, was unter „persönliche Dinge“ gemeint ist. Gemeint war ein vertrauensvoller Kontakt. Mehr Ergebnisse zum Thema Vertrauen gibt es in Kapitel 6.4.11.4 auf Seite 137.



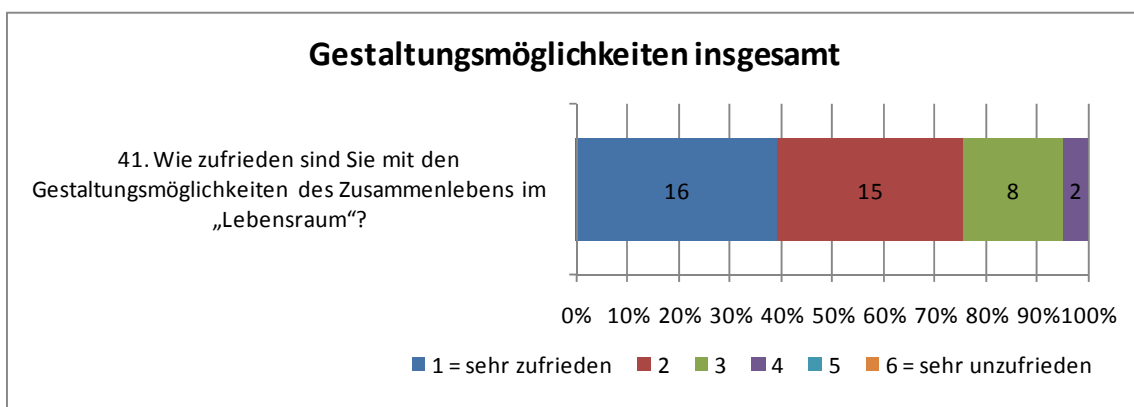
**Abbildung 29:** Mit wievielen Personen unterhalten Sie sich über persönliche Dinge? (Frage 79; 2007; 2008)

### 6.4.11 Lebensqualität als Prozess – zentrale Aspekte des Zusammenlebens

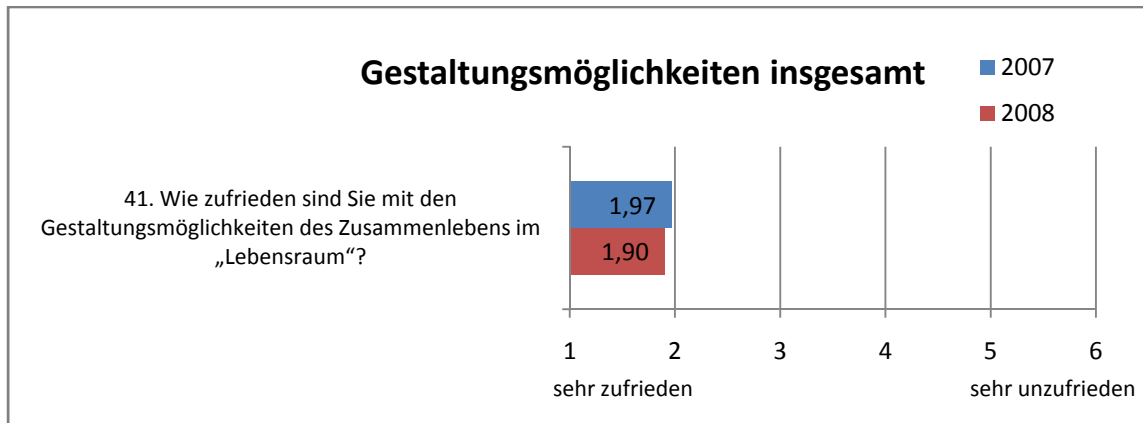
Im Folgenden haben wir dargestellt, wie die Befragten wichtige Prozesse und zentrale Aspekte des Zusammenlebens beurteilt haben, z. B. Soziale Gerechtigkeit, Möglichkeiten der Mitbestimmung, Initiativen einbringen können,...

#### 6.4.11.1 Mitbestimmungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Die Zufriedenheit mit den Gestaltungsmöglichkeiten im Lebensraum ist 2007 und 2008 stets hoch (siehe Abbildung 31). Während 2007 immerhin 10% der Befragten eher bis sehr unzufrieden sind, ist im Jahr 2008 lediglich ein geringer Prozentsatz von 5% der SiedlerInnen eher unzufrieden (Abbildung 30).

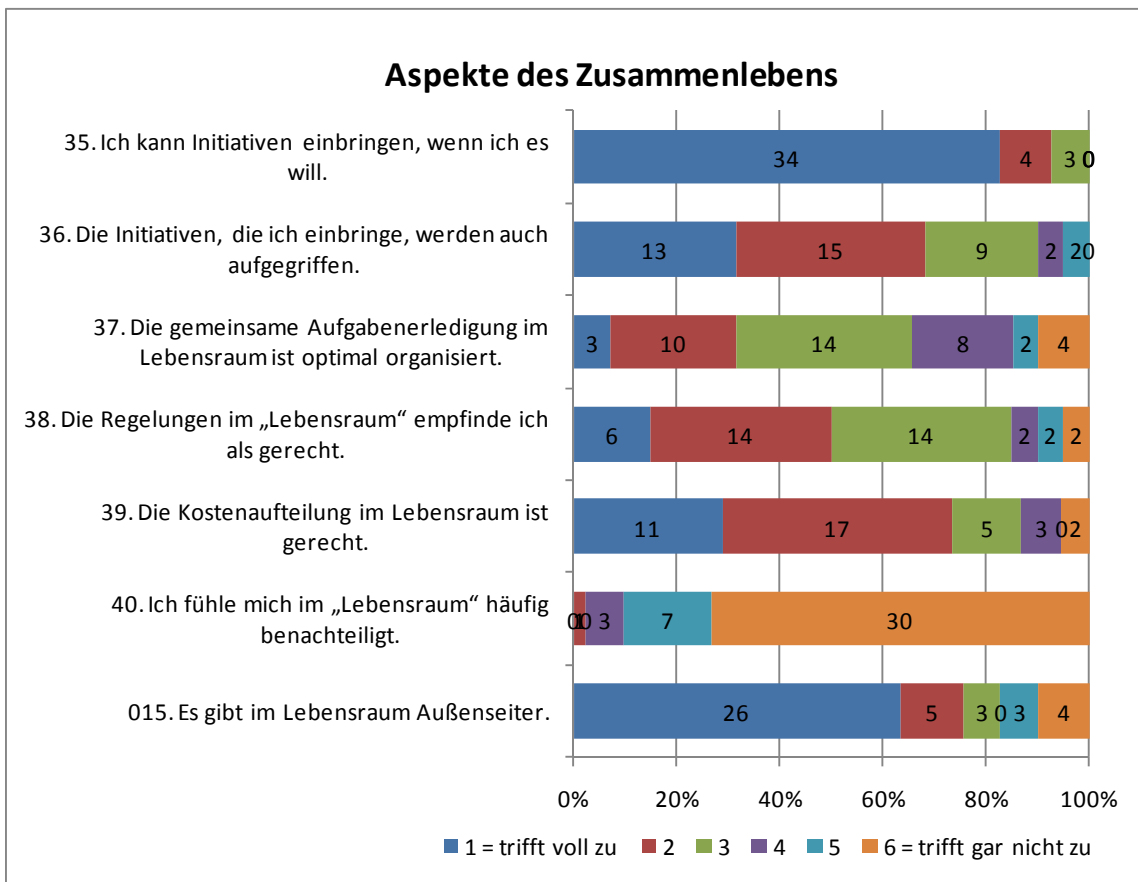


**Abbildung 30:** Zufriedenheit mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens im Lebensraum (Frage 41; 2008)



**Abbildung 31:** Gestaltungsmöglichkeiten insgesamt im Jahresvergleich (Mittelwerte)

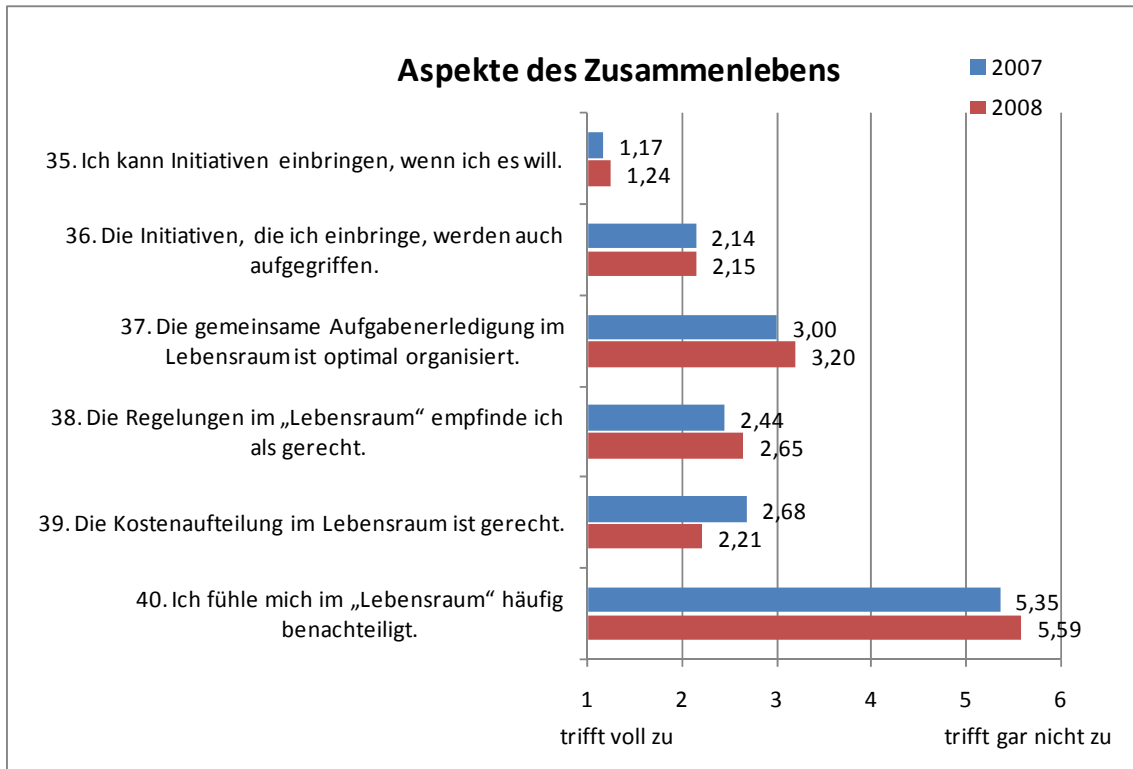
Dass man selbst **Initiativen** einbringen kann, nehmen alle Befragten wahr (Frage 35). Ob die Initiativen auch aufgegriffen werden (Frage 36), wird wesentlich heterogener beurteilt: 13 Personen stimmen voll zu, 15 eher, 9 ziemlich, 4 Personen sind skeptisch (siehe Abbildung 32).



**Abbildung 32:** Aspekte des Zusammenlebens aus Sicht der SiedlerInnen im Detail (2008)

Die **gemeinsame Aufgabenerledigung** wird am kritischsten bzw. negativsten beurteilt, und zwar zu beiden Befragungszeitpunkten (Frage 37). Es folgen die **Kostenaufteilung** (Frage 39) sowie die **allgemeinen Regelungen im Lebensraum** (Frage 38, 2007). Im Jahr 2008 dreht sich diese Reihung um, hier waren die Befragten mit der Kostenaufteilung zufriedener als mit den Regelungen. Die Kostenaufteilung scheint verbessert worden zu sein.

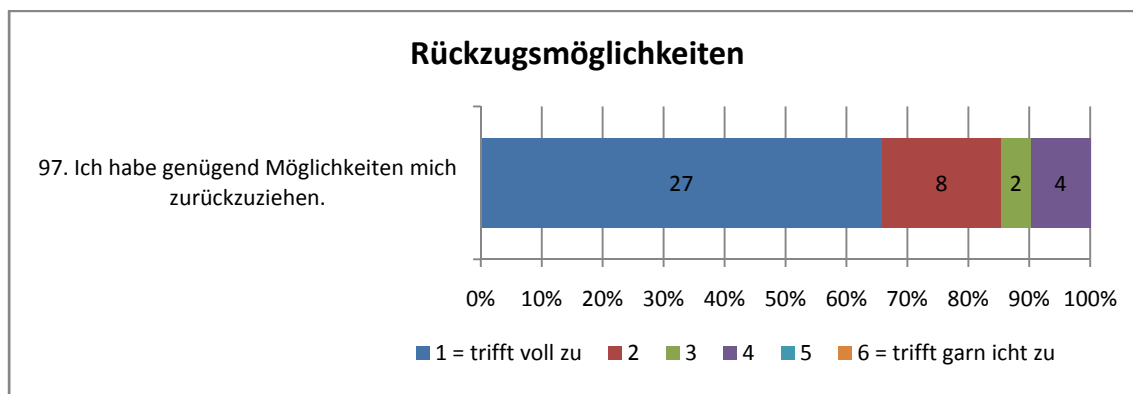
**Benachteiligt** fühlte sich in beiden Jahren kaum jemand (Frage 40; siehe Abbildung 33).



**Abbildung 33:** Aspekte des Zusammenlebens aus Sicht der SiedlerInnen im Jahresvergleich (Fragen 35 bis 40; Mittelwerte).

### 6.4.11.2 Rückzugsmöglichkeiten

Die meisten SiedlerInnen sehen genügend Rückzugsmöglichkeiten für sich im Lebensraum. Lediglich 10% sind eher unzufrieden.



**Abbildung 34:** Rückzugsmöglichkeiten im Lebensraum (Frage 97; 2008)

Das Thema „Privatsphäre“ spielt im Lebensraum eine wichtige Rolle, und die Abgrenzung stellt eine Herausforderung für viele SiedlerInnen dar (siehe Kapitel 6.4.7.2).

### **6.4.11.3 Soziale Unterstützung (Sozialer Kontakt, Geborgenheit, Solidarität)**

#### **Sozialer Kontakt und Information**

Wie Abbildung 35 zeigt, ist die Bewertung des Kontakts zu den anderen BewohnerInnen durchweg positiv. Bestens über die Vorgänge informiert sind ca. 25%, lediglich 3 Personen fühlen sich schlecht informiert.

#### **Geborgenheit**

Geborgenheit erleben bis auf 1 Person alle. 23 Befragte, d. h. knapp über 50% fühlen sich sogar voll und ganz geborgen. Hin und wieder ausgeschlossen fühlen sich 5 Personen, jedoch keine davon oft.

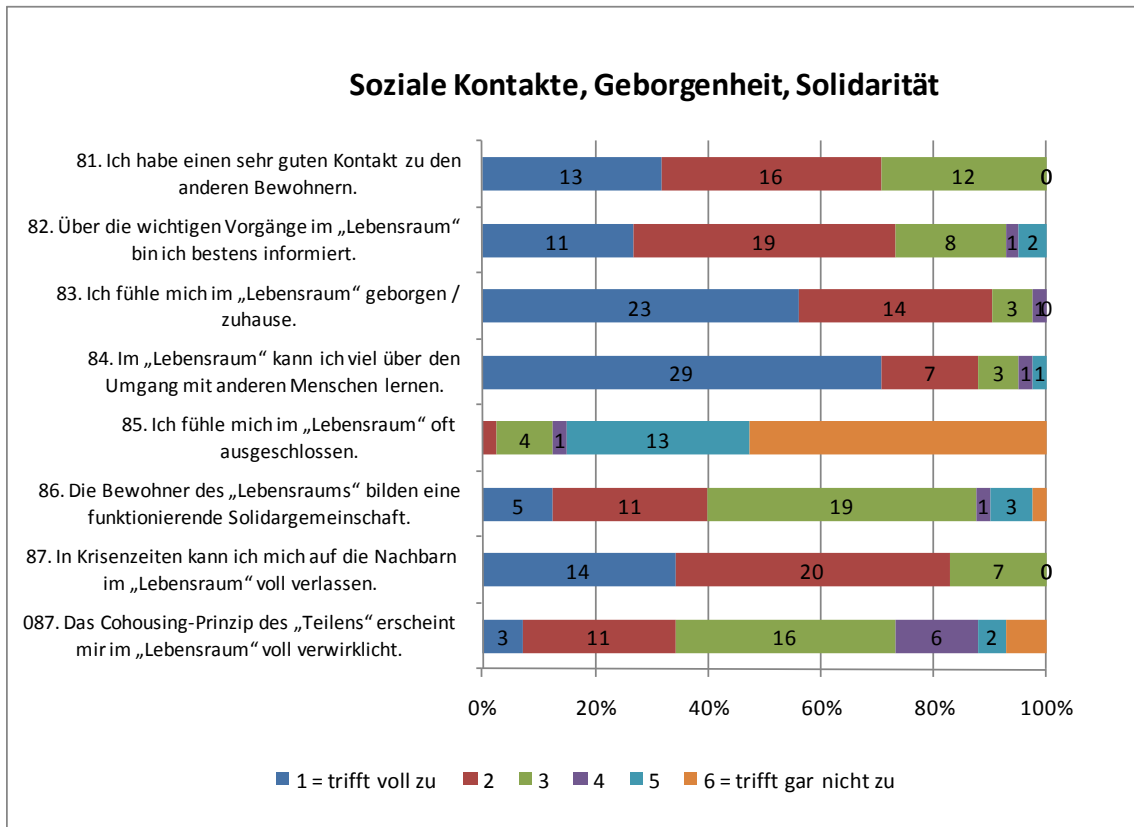
#### **Solidargemeinschaft und Nachbarschaftshilfe**

Bis auf 5 Personen sind die Befragten der Meinung, dass die BewohnerInnen des Lebensraums eine funktionierende Solidargemeinschaft bilden. Voll und ganz sind jedoch nur 5 Befragte dieser Meinung, die an anderen relativieren ein wenig, was sich in den Antwortkategorien zeigt (Frage 86; 2008). Dass man sich in Krisenzeiten voll auf die Nachbarn verlassen kann sehen alle Befragten so. Mehr als 30% sind sogar voll und ganz dieser Ansicht (Frage 87; 2008). Das **Cohousing-Prinzip des „Teilens“** (Frage 087) sehen 75% als mehr oder weniger verwirklicht. Die anderen immerhin 11 Befragten sehen dies eher kritisch, 3 sogar sehr.

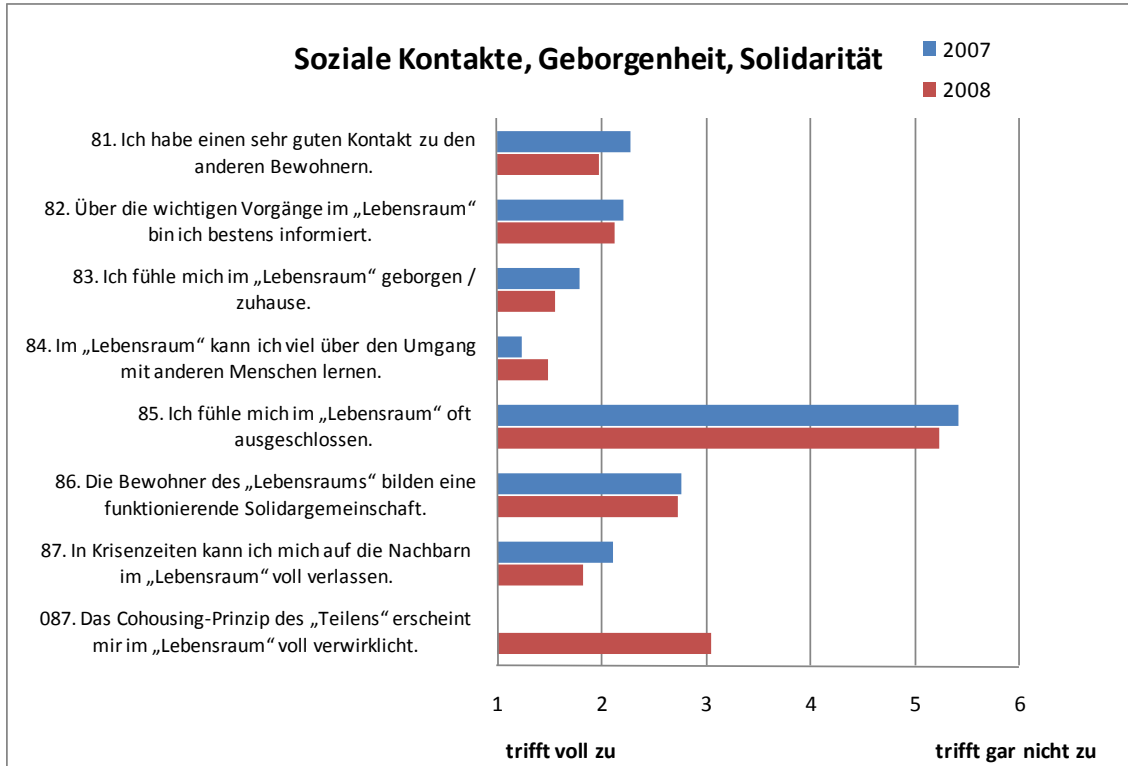
#### **Veränderungen im Jahresvergleich**

Der Jahresvergleich (siehe Abbildung 36, S. 136) ergibt 2008 bei fast allen Aspekten eine leichte Verbesserung der bereits guten bis sehr guten Werte gegenüber der Befragung im Jahr 2007.

Lediglich die Meinung, dass im Lebensraum viel über den Umgang mit anderen gelernt werden könne, wird nicht mehr ganz so stark vertreten wie 2007.



**Abbildung 35:** Bewertung der sozialen Kontakte, der Geborgenheit, Solidarität und anderer Gemeinschaftsaspekte (Fragen 81 bis 87; 2008; Frage 087 wurde nur 2008 gestellt).



**Abbildung 36:** Bewertung der Gemeinschaftsaspekte im Jahresvergleich (Fragen 81 bis 87; 2007 und 2008; Frage 087 wurde nur 2008 gestellt)

### 6.4.11.4 Vertrauen in die Gemeinschaft

Vertrauen kann als wichtige Voraussetzung oder als Kennzeichen für eine funktionierende Gemeinschaft betrachtet werden. Auf jeden Fall spielt Vertrauen eine wichtige Rolle. Um das Thema „Vertrauen“ auch im Lebensraum zu beleuchten, haben wir den Befragten sowohl geschlossene als auch offene Fragen gestellt.

Abbildung 37 zeigt, dass über 80% der Befragten angeben, Vertrauen in die Gemeinschaft zu haben. Vollstes Vertrauen in die Gemeinschaft (Antwortkategorie „trifft voll zu“) haben nur 5 Personen.

Vertrauen zu haben ist für über 90% der Befragten wichtig. Lediglich drei Personen gaben an, das Vertrauen für sie nicht wichtig sei.

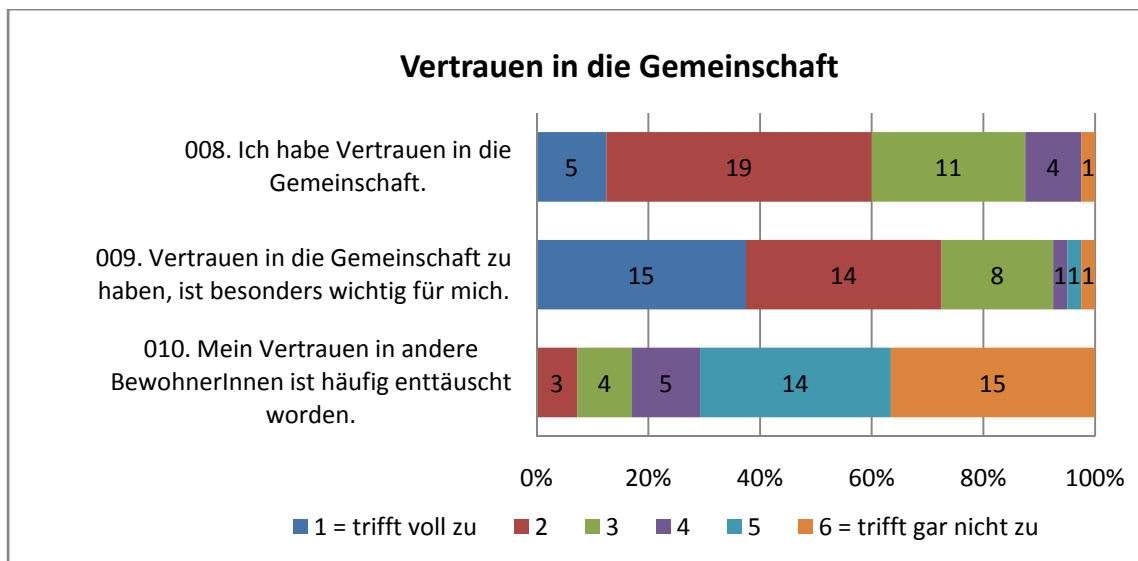


Abbildung 37: Vertrauen in die Gemeinschaft (2008).

### 6.4.11.5 Wodurch wird Vertrauen gestärkt und beeinträchtigt?

Die Antworten der Befragten auf die offenen Fragen geben Aufschluss darüber, wie im Lebensraum Vertrauen aus Sicht der BewohnerInnen gestärkt und beeinträchtigt wird.

Tabelle 20: Wodurch wurde Ihr Vertrauen in die Gemeinschaft gestärkt? (Frage 011)

Kategorie	N	
Gemeinsame Aktivitäten	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• positive Gemeinschaftsprojekte</li> <li>• gemeinsame Aktivitäten</li> <li>• Mit Freude durchgeführte Veranstaltungen</li> <li>• gemeinsame Autofahrten und gemeinsame Arbeiten</li> <li>• gemeinsames Kinderbetreuen</li> </ul>
Gespräche	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• persönliche Gespräche</li> <li>• gemeinsames Lachen</li> <li>• persönliche Unterstützung in Gesprächen</li> <li>• Zeit für Gespräche</li> </ul>

<b>Verlässlichkeit</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhalten von Verabredungen, Verlässlichkeit der Siedler</li> <li>• Möglichkeit, Türen aufzulassen; im Umgang mit Kindern</li> <li>• in Krankheit; in Babysitting</li> <li>• Arbeiten/Aufgaben werden erledigt</li> <li>• funktionierender Alltag</li> </ul>
<b>Zusammenhalt/ Engagement</b>	14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteilnahme/Hilfestellung bei Problemen</li> <li>• grundsätzliches Wohlwollen und Herzlichkeit untereinander</li> <li>• konstruktives Engagement und dabei sein anderer</li> <li>• Kooperation, Gemeinschaftsleben</li> <li>• Nähe</li> <li>• Zusammenhalt</li> <li>• Solidarität</li> <li>• viel Engagement</li> <li>• Bereitschaft sich einzulassen</li> <li>• Aufeinander zugehen</li> <li>• Vertrauensvorschuss</li> </ul>
<b>Problem-/ Konfliktlösungen</b>	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art des Umgangs</li> <li>• Auseinandersetzungsmöglichkeiten</li> <li>• Erfahrungen aus Krisenzeiten, abwechselnde Impulse</li> <li>• Finden der dem Leben dienlichsten Lösung</li> <li>• Konflikte werden manchmal gut angesprochen und gelöst</li> <li>• Konsensfähigkeit</li> <li>• Konstruktive Problemlösestrategien</li> <li>• Suchen und Finden von gemeinsamen Lösungen</li> <li>• Ärger ausdrücken können, ehrlich sein dürfen</li> <li>• Versuch als Einheit zu agieren (Heizung)</li> </ul>
<b>Gemeinschaft</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cohousingsitzungen bei heiklen Themen</li> <li>• Funktionieren der Gemeinschaft</li> <li>• gemeinsamer Wille zum Zusammenleben</li> <li>• Gruppenerfahrung sehr harmonisch</li> <li>• starke soziale Kompetenz der Gruppe</li> <li>• Vereinsbesprechungen, Art und Organisation von Abstimmungsprozessen</li> <li>• Zeit und Intensität der Begegnungen</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinsame Ziele</li> <li>• Gruppenintelligenz</li> <li>• Hilfe zum Wachsen der eigenen Persönlichkeit</li> <li>• positiver Kontakt zu neuen Bewohnern</li> <li>• psychologische Sicherheit</li> </ul>

**Tabelle 21:** Wodurch wurde Ihr Vertrauen in die Gemeinschaft beeinträchtigt? (Frage 011)

Kategorie	N	Beispiele
<b>Mangelnde Teilnahme</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Austrittswillige, die schlechte Stimmung verbreiten</li> <li>• fehlende Mitarbeit an gemeinschaftlichen Aufgaben</li> <li>• gescheiterte Projekte/Vorhaben; Vereinsaustritte</li> <li>• mangelnde Teilnahme an Prozessen/Projekten</li> <li>• wenig Interesse bei manchen, mangelnde Zeitkapazität und Wille</li> <li>• Überforderungsanzeichen Einzelner wegen zu geringem Spielraum und hinderlichen Prägungen für Engagement</li> <li>• unerledigte Aufgaben</li> </ul>
<b>Mangelnde Offenheit</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschwerden hinter dem Rücken; über 2 Ecken etwas hören</li> <li>• telefonische Beschwerde bei der NÖSTA ohne vorherige Absprache mit der Gruppe</li> <li>• Probleme werden nicht angesprochen</li> <li>• Schimpfen am Gang</li> </ul>
<b>Problematische Entscheidungsfindung</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bequemlichkeit und Nichtvereinbarungsfähigkeit einzelner Siedler</li> <li>• endlose Diskussionen</li> <li>• endlose Entscheidungsprozesse</li> <li>• zu ernste und lange Diskussionen, dadurch wenig Zeitressourcen vieler für Teilnahme an Aktivitäten</li> <li>• Fälle, wo Abstimmung nicht funktioniert hat</li> <li>• unendlich viel Reden um Nichts, wenig „Zupacken“ (Philosophie draus machen)</li> <li>• verschiedene Auffassungen</li> </ul>
<b>Mangelnde Verlässlichkeit</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unerwartete fehlende Unterstützung mit unverständlichen Argumenten</li> <li>• gebrochene Versprechen</li> <li>• Generalplaner hat nicht richtig geplant</li> </ul>
<b>Schlechter Umgang untereinander</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• „Ego-Trips“</li> <li>• mangelnde Toleranz</li> <li>• Streit wegen unterschiedlicher Auffassung von Kindererziehung</li> <li>• Unachtsamkeit in Bezug auf Gemeinschaftsleben</li> <li>• Unachtsamkeit mit Gemeinschaftsbesitz</li> <li>• unkonstruktive Kritiken</li> <li>• Verhalten</li> <li>• wiederkehrende Konflikte mit Neidpotential</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inkonsequentes Handeln</li> <li>• Unachtsamkeit bei Mülltrennung und Müllcontainerbefüllung</li> </ul>

#### 6.4.11.6 Häufigkeit von Konflikten und Umgang mit Konflikten

##### Häufigkeit

Im Jahr 2007 gaben 18% und im Jahr 2008 lediglich 10% der Befragten an, „eher häufig“, „häufig“ bis „sehr häufig“ Konflikte zu haben (siehe Abbildung 38).

Die Konflikthäufigkeit war demnach 2008 geringer als 2007 (siehe Abbildung 39).

**Vergleich mit Les Paletuviers**

Der Vergleich mit Les Paletuviers über die Befragungsmittelwerte zeigt, dass die Häufigkeit von Konflikten mit 4,4 (2007) und 4,9 (2008) im Lebensraum jeweils geringer angegeben wurde als in den Les Paletuviers-Wohnhöfen, mit Mittelwerten von 2,62 in der Anfangsphase und 3,56 zum Befragungszeitpunkt<sup>12</sup>.

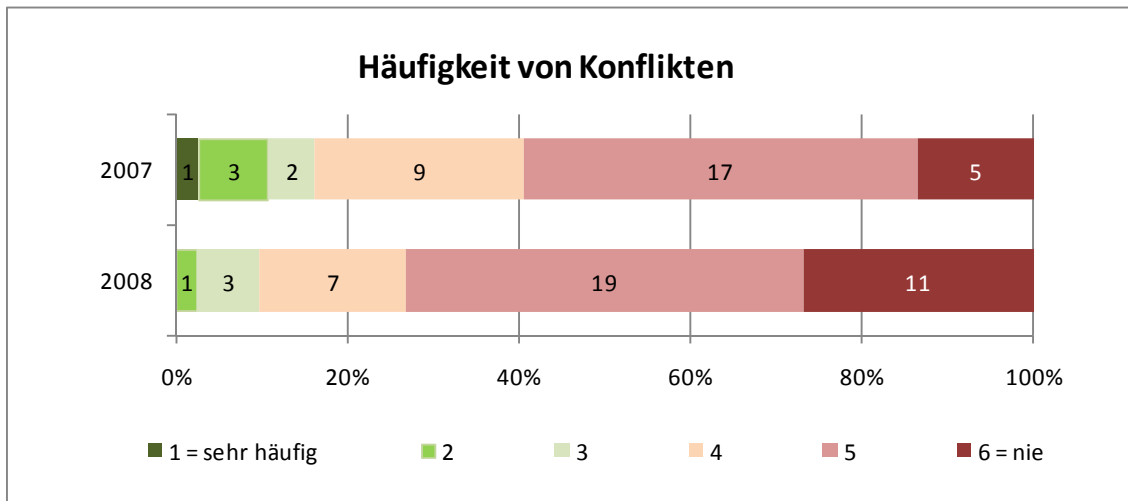


Abbildung 38: Häufigkeit von Konflikten in Prozent (Frage 93; 2007, 2008)

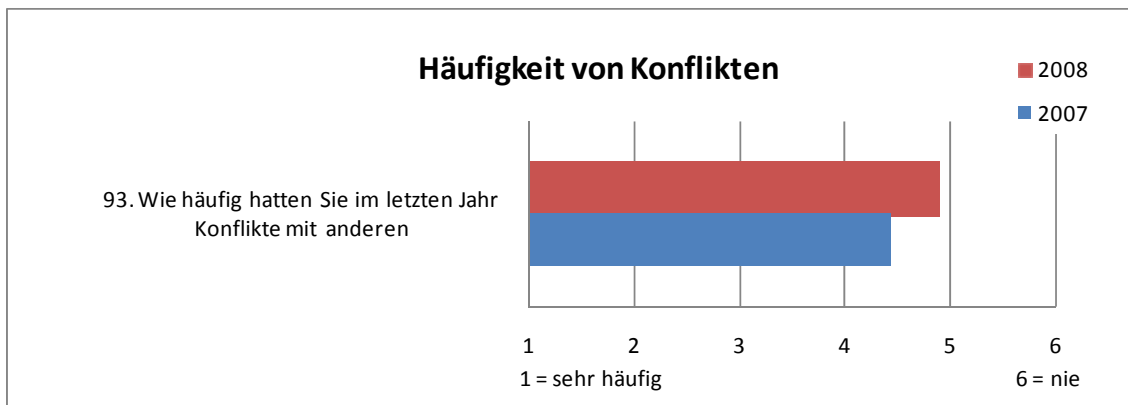


Abbildung 39: Häufigkeiten von Konflikten im Jahresvergleich (Frage 93; 2007, 2008)

**Umgang**

Bis auf eine/n BewohnerIn schätzen alle den Umgang mit Konflikten als eher bis sehr konstruktiv ein (Abbildung 40).

<sup>12</sup> Für die Vergleichbarkeit wurden die Werte aus der Les Paletuviers-Studie von einer 4er auf eine 6er-Skala transformiert. Jeweils bedeutet ein hoher Wert, dass wenige bzw. keine Konflikte vorlagen, niedrige Werte spiegeln viele Konflikte wider.

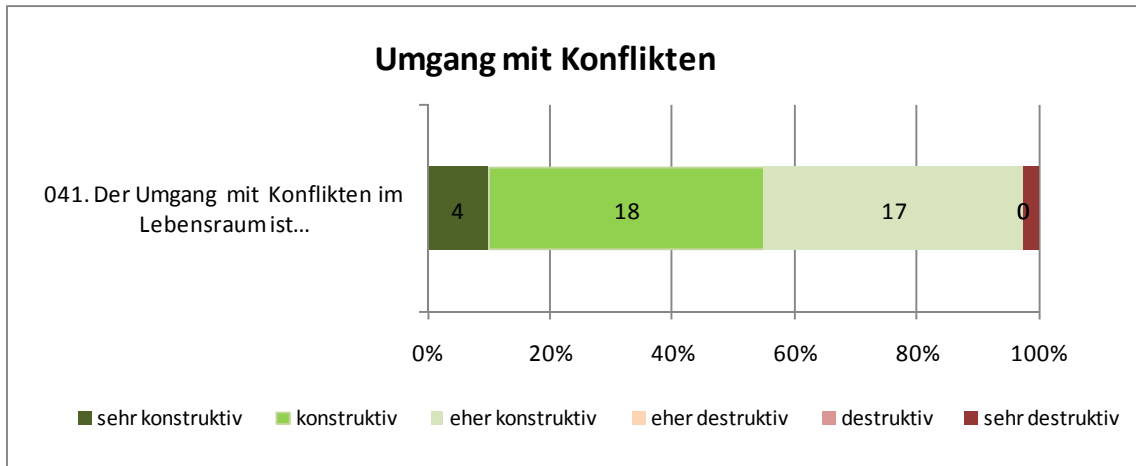


Abbildung 40: Umgang mit Konflikten (Frage 041; 2008)

90% der BewohnerInnen empfinden Konflikte „eher als Chance“, „als Chance“ oder „als große Chance“. 5 Befragte sehen Konflikte mehr oder minder als Belastung.

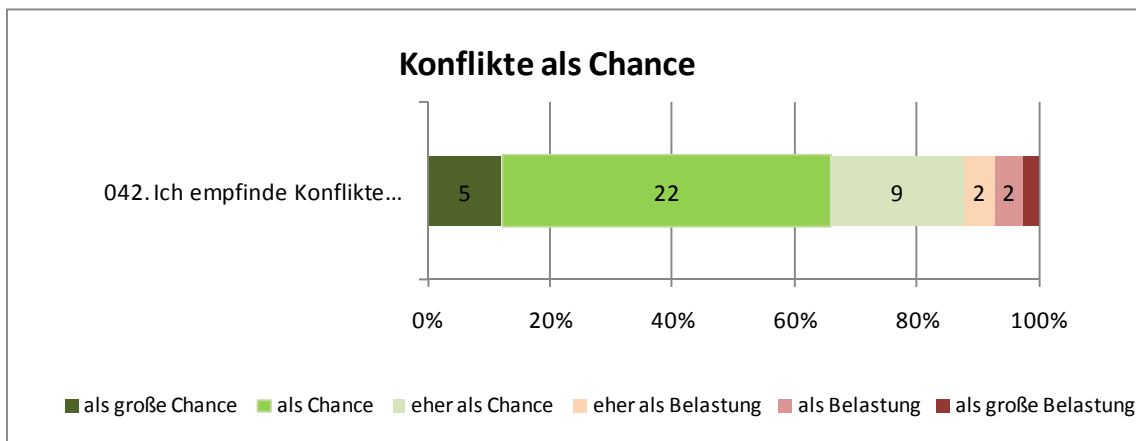


Abbildung 41: Umgang mit Konflikten (Frage 042; 2008)

Tabelle 22 zeigt die Antworten der BewohnerInnen auf die Frage, wie man Konflikte besser vermeiden könnte.

Tabelle 22: Wodurch hätte man Konflikte besser vermeiden können? (Frage 95; 2007)

Kategorie	Nennungen	Beispiele
bessere Kommunikation	9	<ul style="list-style-type: none"> <li>mehr Klarheit, bessere Information</li> <li>bessere Kommunikation</li> <li>transparentere und ehrlichere Kommunikation</li> <li>miteinander reden, ehrlich sagen, was man (nicht) will; nein sagen können</li> <li>Gespräche</li> <li>offene Gespräche</li> <li>ehrlich miteinander reden können</li> <li>Ansprechen des Problems</li> <li>während der Bauphase klarere Information über die rechtliche Lage</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>weniger Versprechungen in der Planung machen; niedrigere Baukosten; rechtzeitige Mediation</li> </ul>
<b>veränderte Strukturen</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>sorgfältige rechtlich-finanzielle Vorbereitungsphase, Wohnungsweitergabemodalitäten, vorausschauende Mediation mit Gärtnerhof</li> <li>andere Entscheidungsstruktur, Regelung Gemeinschaft-Privatsphäre</li> <li>dass der Verein nicht so kompliziert funktioniert, Freiwilligkeit, weniger utopische Ideen</li> <li>einfachere Strukturen; Realitätsbezug des Konzepts; Begleitung von außen; Evaluation, Mentoring, Monitoring</li> <li>weniger Strukturen; kein Verein</li> <li>externer Experte zu rechtlich-finanziellen Themen öfter konsultiert</li> </ul>
<b>unvermeidbar</b>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konflikte muss man nicht vermeiden --&gt; sie sind wichtig!</li> </ul>
<b>an sich arbeiten</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>gemeinsamer Besuch eines Seminars über gewaltfreie Kommunikation</li> <li>Gruppenübungen</li> <li>mehr an sich selbst arbeiten</li> <li>Reflexion des persönlichen Anteils, mehr Loslassen der eigenen Werte und Vorstellungen (Ego)</li> <li>Kompromissbereitschaft</li> </ul>
<b>Direktheit</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>offene Austragung der Konflikte</li> <li>durch "richtiges" Austragen</li> <li>Konflikte in 1. Instanz direkt mit betreffender Person austragen</li> <li>--&gt; erst in 2. Instanz die Gemeinschaft "einschalten"</li> </ul>

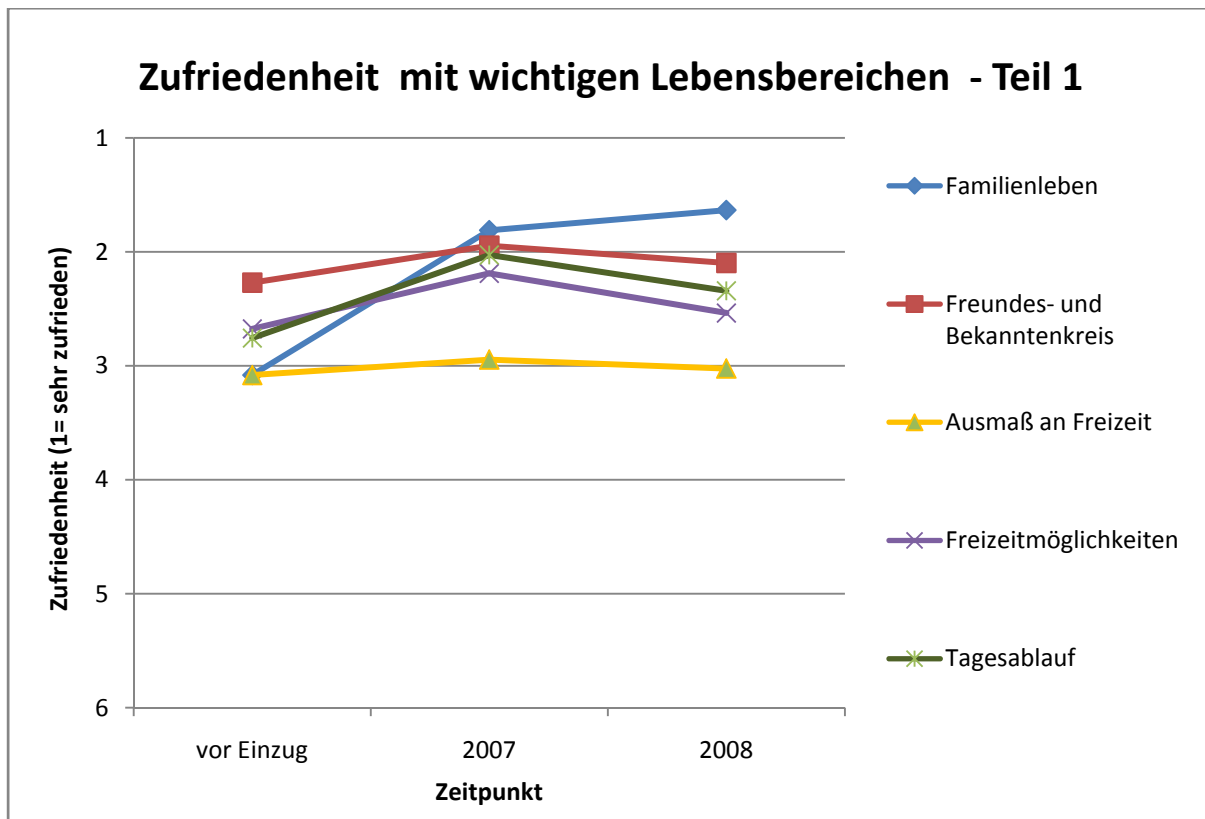
## 6.4.12 Lebensqualität als Ergebnis – Zufriedenheit und Wohlbefinden

### 6.4.12.1 Zufriedenheit in verschiedenen Lebensbereichen

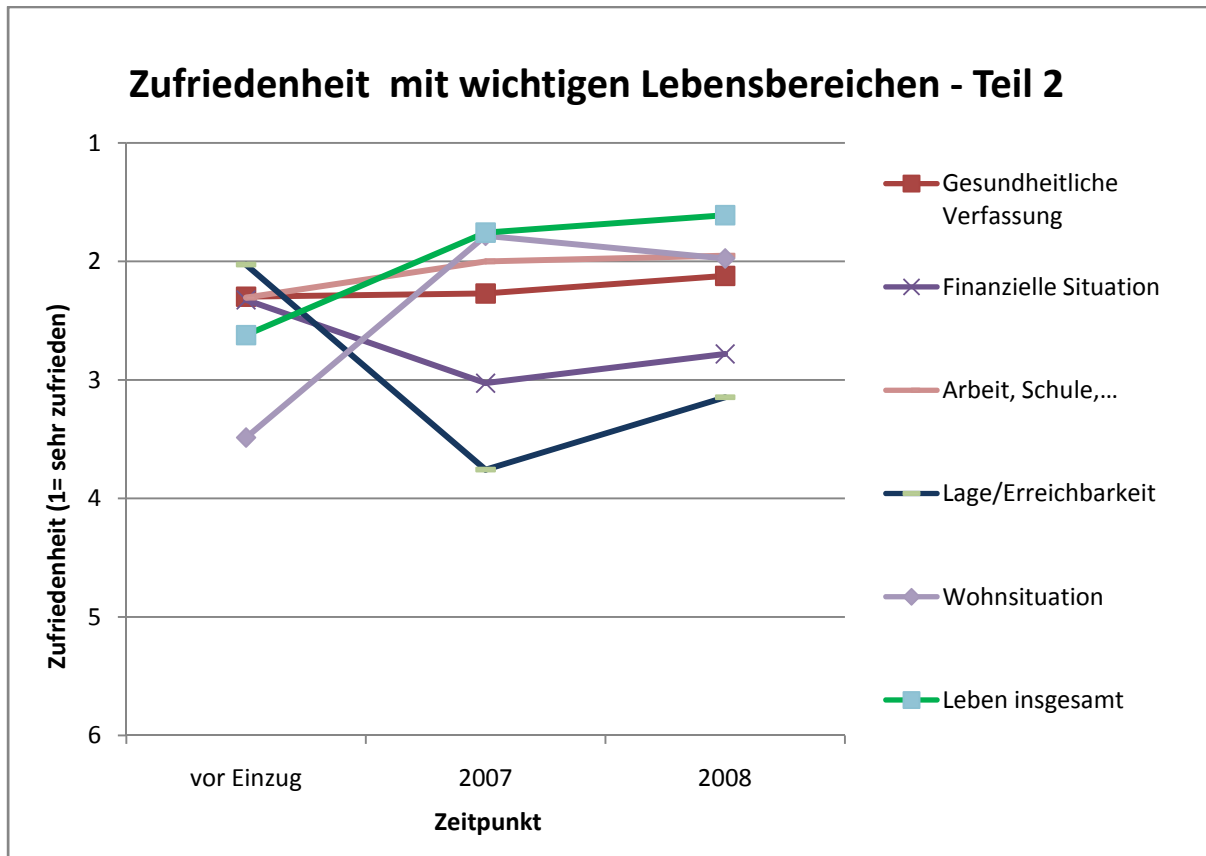
Abbildung 42 und Abbildung 43 zeigen die Zufriedenheit der BewohnerInnen mit diversen Lebensbereichen (Familienleben, Gesundheit, finanzielle Situation, ...) über 3 Zeitpunkte hinweg: vor dem Einzug, 2007 und 2008. Die Zufriedenheit vor dem Einzug wurde 2007 retrospektiv (also rückschauend) erhoben.

Es zeigt sich, dass die Lebensqualität 2007 im Lebensraum in fast allen Bereichen von den BewohnerInnen höher wahrgenommen wurde als in ihrer ehemaligen Wohnsituation: die Zufriedenheit mit dem Familienleben, mit den Freizeitmöglichkeiten, dem Tagesablauf sowie dem Leben insgesamt ist gestiegen. Ausnahmen waren die Zufriedenheit mit der **Lage / Erreichbarkeit** des Wohnorts, sowie die **finanzielle Situation**, die 2007 jeweils niedriger lag als vor dem Einzug.

Im Jahr 2008 stieg die Zufriedenheit in den meisten Bereichen an. Ausnahmen waren hier die Wohnsituation, der Tagesablauf, die Zufriedenheit mit dem Freundes- und Bekanntenkreis, sowie mit den Freizeitmöglichkeiten.



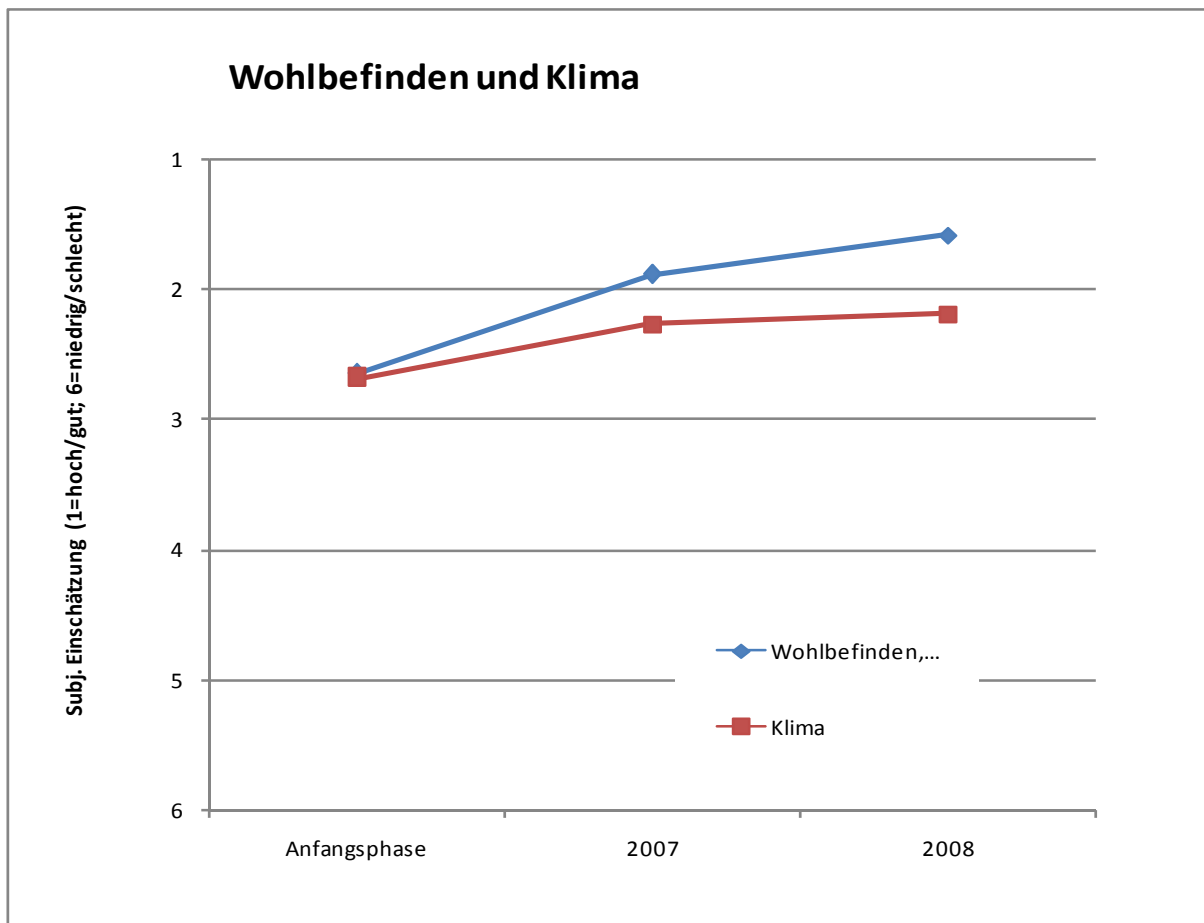
**Abbildung 42:** Durchschnittliche Zufriedenheit (Mittelwert) in verschiedenen Lebensbereichen im Jahresvergleich (2007;2008)



**Abbildung 43:** Durchschnittliche Zufriedenheit in verschiedenen Lebensbereichen im Jahresvergleich (2007;2008)

#### 6.4.12.2 Wohlbefinden und Klima

Das durchschnittliche Wohlbefinden der SiedlerInnen hat sich seit Beginn des Lebensraumprojekts kontinuierlich erhöht, während das Klima in der Gemeinschaft keine signifikante Veränderung erfuhr (Abbildung 44).



**Abbildung 44:** Subjektives Wohlbefinden (Frage 128; 2007;2008) und Klima unter den SiedlerInnen (Frage 130; 2007; 2008) im Zeitverlauf.

### 6.4.12.3 Allgemeine Zufriedenheit mit dem Lebensraum

Die allgemeine Zufriedenheit wurde mit verhaltensnahen Items/Fragen operationalisiert:

- würde man sich nochmals entscheiden einzuziehen (Frage 124),
- spielt man mit dem Gedanke auszuziehen (Frage 125) bzw. hat man sich schon dazu entschieden (Frage 089; 2008),
- würde man den Lebensraum weiterempfehlen (Frage 090; 2008).

Abbildung 45 zeigt: 28 Befragte und damit fast 70% würden auf jeden Fall wieder einziehen, weitere 8 Personen ziemlich sicher bzw. wahrscheinlich. Andererseits würden 5 Personen eher bzw. sicher nicht mehr einziehen.

Den Lebensraum weiterempfehlen würden bis auf 2 Personen alle, 30 ganz sicher und 7 ziemlich sicher, sowie 2 wahrscheinlich.

Immerhin 7 Personen haben sich definitiv dafür entschieden, auszuziehen.

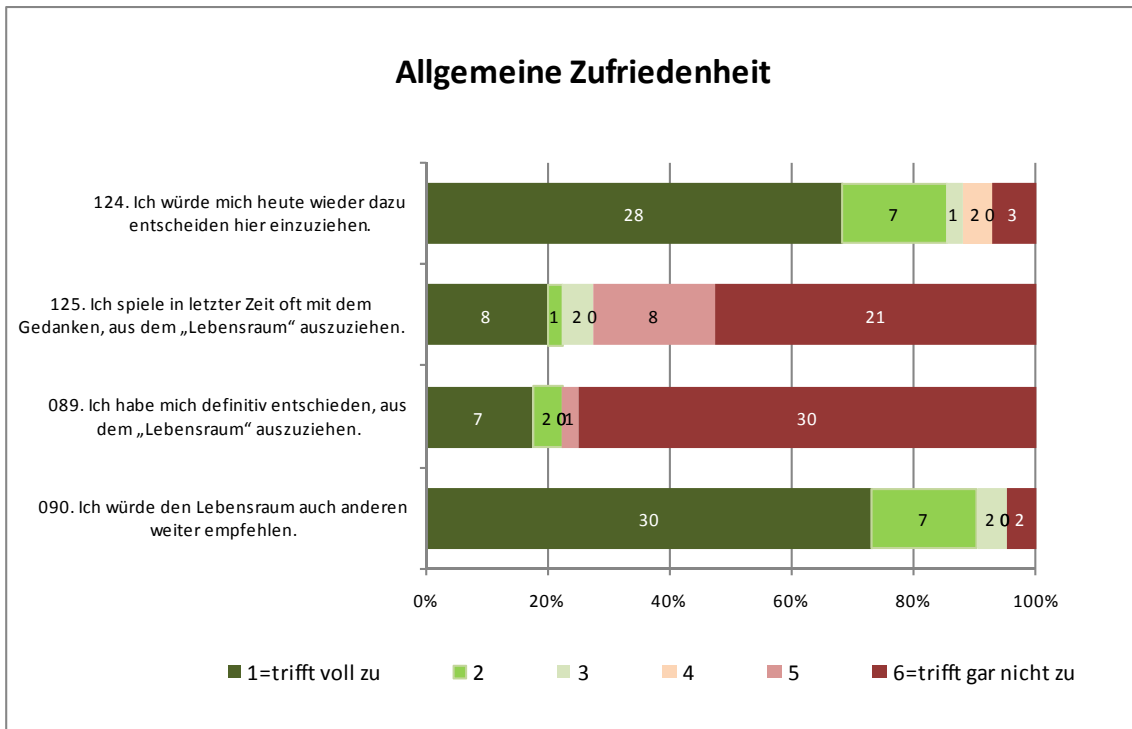


Abbildung 45: Allgemeine Zufriedenheit (2008)

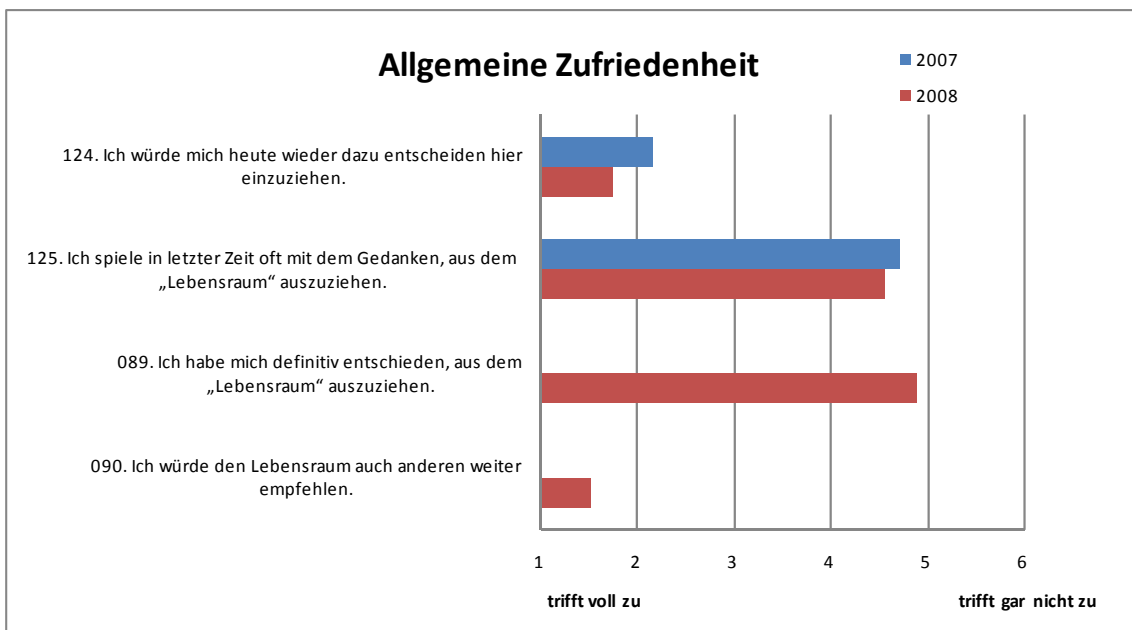


Abbildung 46: Allgemeine Zufriedenheit im Jahresvergleich (2008)

### Vergleich mit Les Paletuviers

89% würden wieder in den Lebensraum einziehen (Antwortkategorie 1 bis 3). Dies entspricht einer höheren Quote als in Les Paletuviers Wohnhöfen (87%) oder Frauen-Werk-Stadt (65%) (siehe Grünberger 2007, Abbildung 16).

## **6.4.13 Gemeinsame Mahlzeiten und deren Bedeutung für die Gemeinschaft**

### **6.4.13.1 Kurzer Abriss der Entwicklung des gemeinsamen Essens/ Kochens im Lebensraum**

Die Situation im Lebensraum im Jahr 2007 war die folgende:

- Es wurde nicht regelmäßig (eher selten) gemeinsam gekocht
- das Bemühen um häufigeres gemeinsames Kochen und Essen war zunächst vorhanden gewesen
- gemeinschaftliches Essen und dafür Kochen (und Einkaufen) war für manche BewohnerInnen mit Ängsten verbunden
- es gab dennoch positive Erwähnungen zu gemeinschaftlichem Essen und Kochen in Gruppentreffen

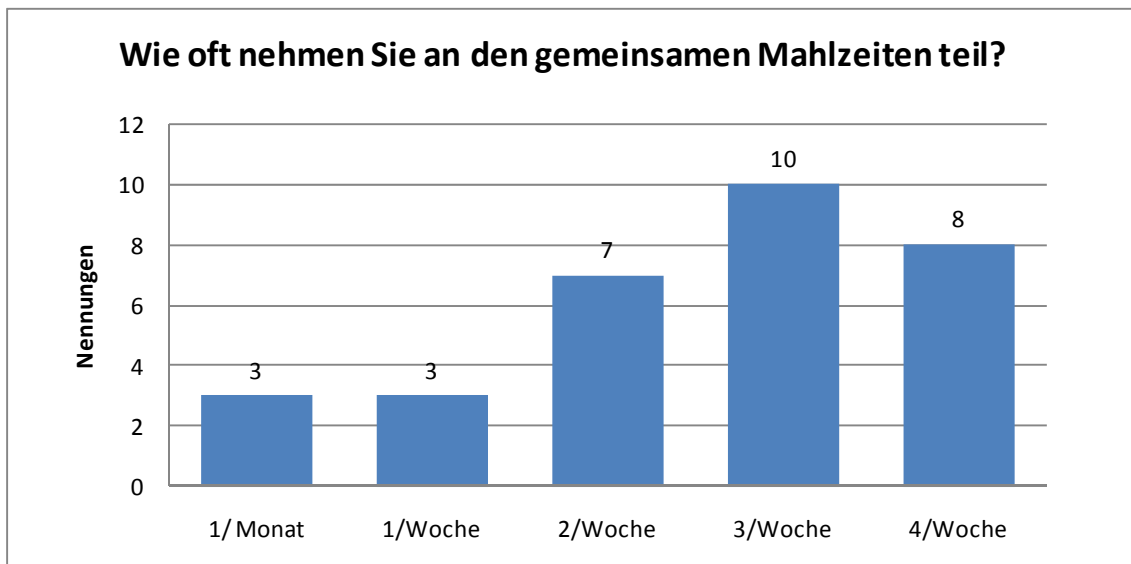
Bei der Befragung im Jahr 2007 wurde auf das Essen nicht speziell eingegangen. Vereinzelt wurde das Thema jedoch von den Befragten erwähnt (siehe Erwartungen, Wünsche, Verbesserungsvorschläge,...).

Im Sommer des Jahres 2008 wurde das regelmäßige gemeinsame Essen verwirklicht. Den diesbezüglichen Bestrebungen eines Bewohners wurde durch den Besuch von Charles Durrett so viel Motivation zugeführt, dass er im August 2008 schließlich eine Gruppe von 20 bis 25 BewohnerInnen dafür begeistern konnte, gemeinsames Kochen und Essen 4 mal pro Woche umzusetzen.

In der Befragung 2008 räumten wir den Mahlzeiten dann auch einen relativ großen Platz ein und fragten nach der Wichtigkeit, Häufigkeit der Teilnahme, Gründen für Nicht-Teilnahme bzw. Verbesserungsvorschlägen.

### **6.4.13.2 Organisation des gemeinsamen Essens/ Kochens im Lebensraum (2008)**

Die gemeinsamen Mahlzeiten wurden zum Befragungszeitpunkt 2008 von ca. 20 Siedlerinnen und Siedlern organisiert. Die Mahlzeiten finden 4-mal pro Woche und immer werktags statt. Es gibt im Lebensraum den ‚Kompromiss‘ von je zwei Essen pro Woche um 18 Uhr und um 19 Uhr. Es wird meistens zu zweit gekocht, d. h. jede/r ist im Schnitt alle 3 Wochen einmal an der Reihe für die anderen zu kochen. Nicht alle konsumieren die Mahlzeiten regelmäßig (siehe Abbildung 47).



**Abbildung 47:** Häufigkeit der Teilnahme am gemeinsamen Essen.

**Tabelle 23:** Was müsste passieren, damit öfter an den Mahlzeiten teilgenommen wird? (Frage 023, 2008)

Kategorie	N	Beispiele
Essenszeiten	16	an Lebensrhythmus angepasst; familienfreundlicher; früher; später; klarer Anfang und Ende; Mittags; Wochenende; insgesamt öfter
Zeit	5	zu viele Verpflichtungen
weniger Regelung	5	sozialere Regelung; weniger Keilen, sondern Plaudern; weniger Regelung; zwangloser; ohne Kriterien und Wertung
Essen	2	Gesundheit; weniger Nudeln
Persönliches	4	Familiensituation; Lebensmittelpunkt; Persönlichkeitsstruktur; Verbindlichkeit in der Gruppe

#### 6.4.13.3 Wie wichtig sind gemeinsame Mahlzeiten für die BewohnerInnen?

Ein Großteil der Befragten gab an, dass gemeinsames Essen wichtig sei. Als ‚eher unwichtig‘ bis ‚völlig unwichtig‘ beurteilten immerhin knapp über 20% der BewohnerInnen das Essen.

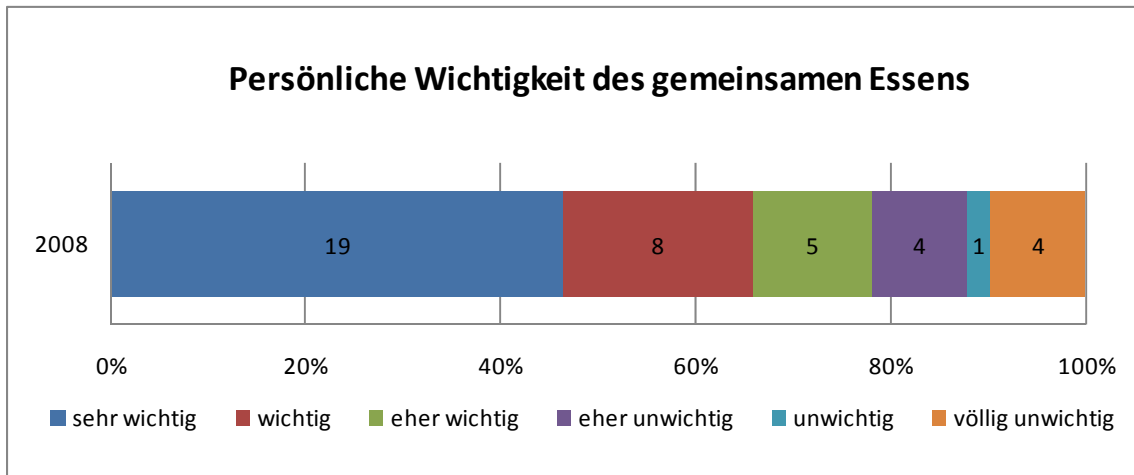


Abbildung 48: Persönliche Wichtigkeit des gemeinsamen Essens (Frage 017; 2008).

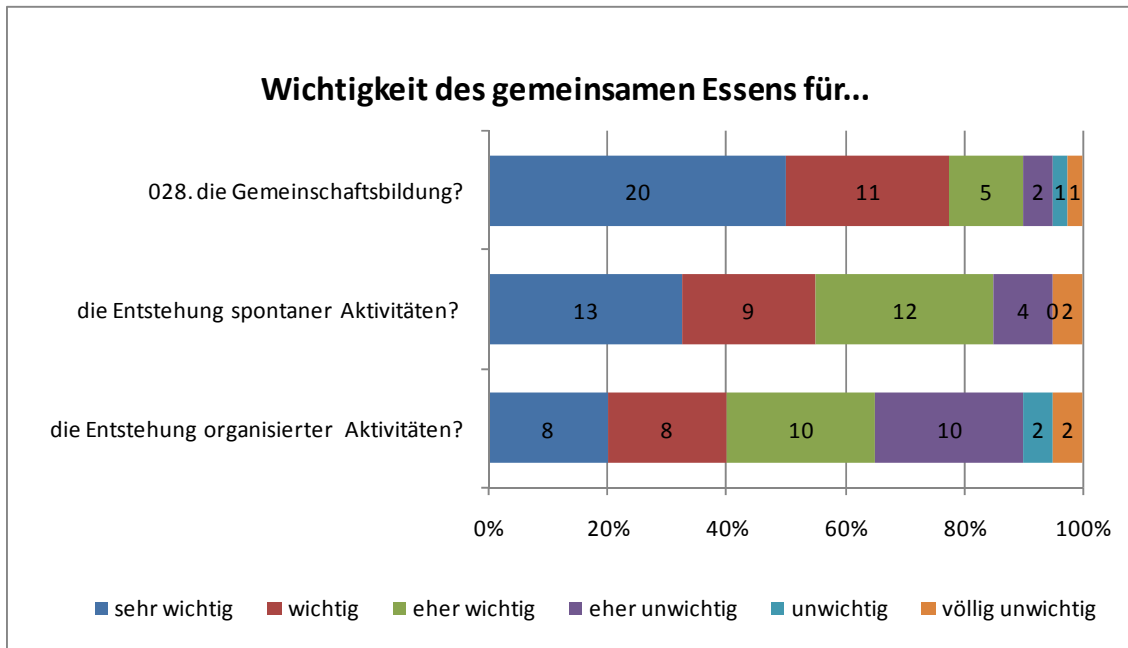
#### 6.4.13.4 Haben gemeinsame Mahlzeiten eine Bedeutung für die Gemeinschaftsentwicklung und wenn ja – welche?

Die offene Frage nach der persönlichen Wichtigkeit der gemeinsamen Mahlzeiten im Lebensraum ergab, dass das Essen den regelmäßigen Austausch (Informationen, Beisammensein) fördert, der wiederum als sehr wichtig für die Gemeinschaftsbildung angesehen wird.

Daneben wurden auch Synergie – Effekte gesehen, wie Arbeits-, Geld- und Zeitersparnis.

Tabelle 24: Warum sind die Mahlzeiten wichtig? - Gründe aus Sicht der Siedler (Frage 018; 2008)

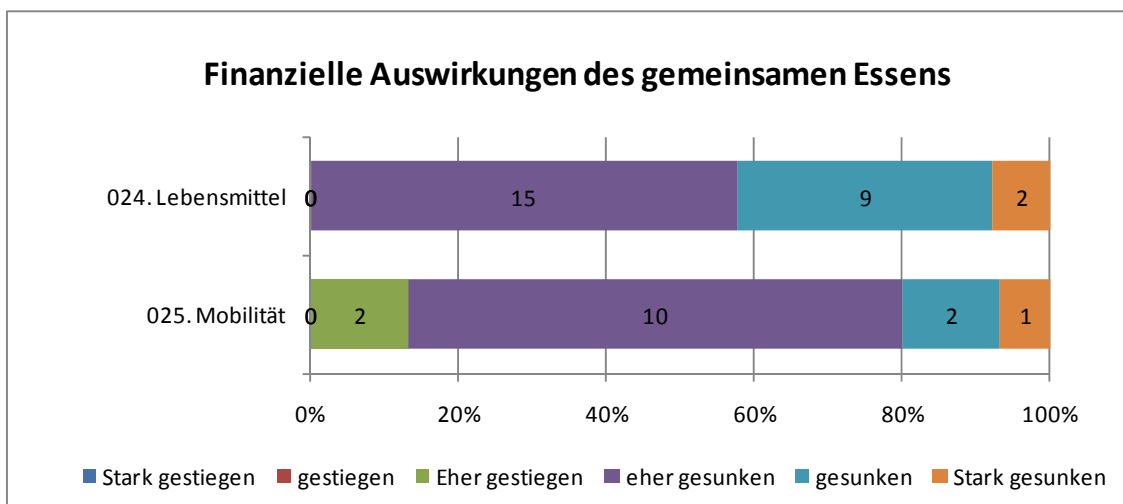
Kategorie	N	Beispiele
Gemeinschaft/ Austausch	28	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alltäglicher Austausch, ganz anderes Gefühl zueinander, vertrauter werden; angenehme Form des Kontakts; unstrukturierte Form; Info, Spaß, neue Form des Kennenlernens; etwas Ursprüngliches</li> <li>• Kommunikation, Ansprechpartner; intensiver Austausch; regelmäßiger Austausch</li> <li>• Beisammensein; Zusammenkommen außerhalb von Sitzungen; Zusammengehörigkeit; wichtiger Teil des Zusammenlebens</li> <li>• weil die Gemeinschaft nur funktioniert wenn man sich regelmäßig sieht und öfter plaudert; ist das Um und Auf einer Gemeinschaft; starker Kommunikationspunkt; Erfahrung damit bringt jede/r aus eigener Familie mit; soziales Lernen</li> <li>• wunderbares Begegnungsforum, erleichternd für Konfliktlösungen</li> </ul>
Synergie	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitersparnis; Erleichterung; spart Zeit (Kochen, Einkauf)</li> <li>• spart Kosten; erleichtert den Alltag; spart Geld</li> <li>• Zeitersparnis für Pendler</li> </ul>



**Abbildung 49:** Wichtige Funktionen des gemeinsamen Essens aus Sicht der Siedler (Fragen 028 bis 030; 2008).

#### 6.4.13.5 Bringt das gemeinsame Essen Kostenersparnis?

Dass die Kosten für Lebensmittel und Mobilität (Einkaufsfahrten) durch das gemeinsame Essen sinken, nehmen so gut wie alle Beteiligten mehr oder weniger wahr (Abb. 50). Personen, die einen Anstieg der Mobilitätskosten angaben, hatten zuvor keine separaten bzw. motorisierten Einkaufsfahrten getätigt. Diese wurden jedoch durch die Größe des Einkaufs für das gemeinsame Essen erforderlich.



**Abbildung 50:** Auswirkungen des gemeinsamen Essens auf die Haushaltskosten (Fragen 024, 025; 2008).

## 6.4.14 Gemeinschaftsaktivitäten allgemein

Neben dem Essen als wichtigste gemeinschaftliche Aktivität, wurde in den Interviews auch nach weiteren Gemeinschaftsaktivitäten gefragt. Die Bedeutung gemeinsamer Aktivitäten für die Schaffung und Stärkung von Vertrauen unter den BewohnerInnen wurde bereits in Kapitel 6.4.11.5 (S.137), insbesondere in Tabelle 20 verdeutlicht. Welche spontanen und organisierten Aktivitäten den SiedlerInnen wichtig sind, zeigen Tabelle 25 und Tabelle 26.

Was aus Sicht der SiedlerInnen nötig wäre, damit Sie sich (noch) mehr für spontane bzw. organisierte Gemeinschaftsaktivitäten engagieren würden (initiiieren, organisieren oder teilnehmen), zeigen Tabelle 27 und Tabelle 28.

### 6.4.14.1 Welche allgemeinen Gemeinschaftsaktivitäten sind wichtig?

**Tabelle 25:** Welche spontane Aktivitäten waren für Sie persönlich die wichtigsten? Bitte konkrete Beispiele nennen (Frage 039; 2008).

Kategorie	N	Nennungen im Wortlaut
<b>Sport / Ausflüge</b>	16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volleyballspielen</li> <li>• Volleyball</li> <li>• Freizeitgestaltung (Schwimmen, Beachvolleyball, Zusammensitzen)</li> <li>• Beachvolleyball, Fussball</li> <li>• Baden fahren;</li> <li>• Aktivitäten im Hof</li> <li>• gemeinsam Baden Fahren;</li> <li>• Spaziergänge</li> <li>• Volleyball,</li> <li>• Ausflüge an die Donau und zum Schwimmen</li> <li>• Radfahrt nach Billingsdorf</li> <li>• Volleyball,</li> <li>• Beachvolleyball</li> <li>• gemeinsam ins Kino, Kaffeehaus</li> <li>• gemeinsamer Radausflug zu Weinfest</li> </ul>
<b>Spiel</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Singrunden</li> <li>• Kartenspielen nach gemeinsamer Mahlzeit</li> <li>• Spielen im Gemeinschaftsraum</li> <li>• Kartenspielen</li> <li>• Singen (teilweise)</li> <li>• Spieleabend nach dem Essen</li> </ul>
<b>Alltag/ Praktisches</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Müll wegräumen;/entsorgen Straßenreinigung</li> <li>• Mitfahrgelegenheit für zwei weitere Kinder morgens zur Schule nach Wien</li> <li>• Nachbarn Freude machen</li> <li>• Mithilfe bei Pavillionerstellung</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gras wegschneiden</li> <li>• Advent; Bilderbuchkinos; Kekse backen; Sommergeburtstagsfest</li> <li>• Geburtstagsfeiern; alles was zu Lebensalltag dazugehört; Nachbarschaftshilfe</li> </ul>
<b>Zusammensitzen</b>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zusammensitzen</li> <li>• spontanes Pplaudern nach dem Essen</li> <li>• Kommunizieren; tratschen</li> <li>• in der Küche spontan eine Flasche Bailey´s austrinken</li> <li>• Geburtstagsrunde im Gang</li> <li>• Geburtstagsfeier mit Cocktails vom Profi</li> </ul>
<b>Meditation/ Spirituelles</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trauerstunde für Bewohnerin</li> <li>• spirituelle Treffen</li> <li>• Meditationsabende</li> <li>• Geburtstagsfeiern; alles was zu Lebensalltag dazugehört; Nachbarschaftshilfe</li> </ul>
<b>Kinder</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laternenrundgang mit Kindern; Anschaffung von Hasen;</li> <li>• sportliche Aktivitäten mit Kindern (Fußball)</li> <li>• Kinderbasteln</li> <li>• mit den Kindern in den Wald</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeinsame Ziele</li> <li>• Gruppenintelligenz</li> <li>• Hilfe zum Wachsen der eigenen Persönlichkeit</li> <li>• positiver Kontakt zu neuen Bewohnern</li> <li>• psychologische Sicherheit</li> </ul>

**Tabelle 26:** Welche organisierte Aktivitäten waren für Sie persönlich die wichtigsten? Bitte konkrete Beispiele nennen (Frage 039; 2008).

Kategorie	N	Nennungen im Wortlaut
<b>Gestaltung / Organisation/ Kreatives</b>	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünraumaktionstag</li> <li>• Workshops</li> <li>• Beziehungspflege</li> <li>• Sitzungen</li> <li>• Grünraumpflege</li> <li>• Malaktion</li> <li>• Sitzungen des Vereins</li> <li>• Strukturtreffen</li> <li>• Grünraumworkshop (Außenräume)</li> <li>• gemeinsame Sitzungen; Erhaltungsmaßnahmen</li> <li>• Vortrag m mit Obmann von ungarischem Ökodorf mit Wein nachher</li> <li>• Grünland umackern</li> <li>• Aktionstage</li> <li>• Sitzungen und Arbeitsgruppen</li> <li>• Aktionstage (gemeinsame Arbeit, z.B. Hütte bauen)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Moderation eines Entscheidungsfindungsprozesses</li> <li>• Sperrmüllaktion (mit "Nahetreten" wegen herumstehendem Krempel)</li> <li>• Jurte bauen</li> </ul>
<b>Sport/ Tanz</b>	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Film- und Vortragsabende</li> <li>• Kultur</li> <li>• Yogagruppe</li> <li>• Let's dance</li> <li>• Tanzabende</li> <li>• Singen, Tanzen und Trommeln</li> <li>• Tanzveranstaltungen</li> <li>• Meditationsabende</li> <li>• Laufen gehen mit Nachbarn</li> <li>• Energiemanagement</li> <li>• Radausflüge</li> <li>• Radtour zum Kellergassenfest</li> <li>• Stille Meditation</li> <li>• Männerrunden</li> <li>• Kamingespräche</li> </ul>
<b>Feste</b>	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Feste</li> <li>• Parties</li> <li>• Geburtstagsfeiern</li> <li>• Tanzfest</li> <li>• Austrotopiafest</li> <li>• Sommerfest mit Vorführung</li> <li>• Weihnachtsfeier</li> </ul>
<b>Kino/ Konzerte</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kino</li> <li>• Filmabend</li> <li>• Kinoabende</li> <li>• Konzerte</li> </ul>
<b>Kinder/Eltern</b>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kletterhaus für Kinder wurde gebaut</li> <li>• Stillkochgruppe</li> <li>• eigen organisierte Kochgruppe für stillende Mütter</li> <li>• Bastelnachmittag, Kinderaktivitäten,</li> <li>• mit den Kindern reiten gehen</li> <li>• Organisation von Kindergeburtstag</li> </ul>
<b>Essen (bei dieser Frage waren Gemeinschaftsaktivitäten zusätzlich zu den Mahlzeiten gefragt)</b>	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Essen</li> </ul>

#### 6.4.14.2 Bedingungen für hohes Engagement der BewohnerInnen

**Tabelle 27:** Was wäre nötig, damit Sie sich (noch) mehr für spontane Gemeinschaftsaktivitäten engagieren (initiiieren, organisieren oder teilnehmen)(Frage 040; 2008)?

Kategorie	N	Nennungen im Wortlaut
<b>Zeit</b>	24	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehr Zeit oder Geld</li> <li>• Arbeitslosigkeit</li> <li>• mehr Zeit müsste vorhanden sein</li> <li>• mehr Freizeit</li> <li>• weniger Erwerbsarbeit</li> <li>• Pension/Zeit</li> <li>• Arbeitsplatz im Lebensraum</li> <li>• Tag müsste 3 Stunden (mehr?) haben</li> <li>• wenn Baby älter ist, mehr Zeit</li> <li>• dzt. nicht möglich, denn Kinder und Beruf brauchen auch ihre Zeit</li> <li>• mehr Zeit, ist aber beruflich vor der Pension nicht möglich</li> <li>• mehr Zeit (nicht verplant) vor Ort</li> <li>• öfter im LR anwesend sein</li> </ul>
<b>Persönliche Situation/ Kinder/ Familie</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensmittelpunkt müsste ein anderer sein</li> <li>• weniger Trubel unter den Kindern</li> <li>• Sohn müsste älter sein</li> <li>• wenn Baby älter ist, mehr Zeit</li> <li>• bessere Gesundheit</li> <li>• Energie und Spontaneität</li> <li>• dzt. nicht möglich, denn Kinder und Beruf brauchen auch ihre Zeit</li> <li>• aus Rücksichtnahme auf persönliches Stillebedürfnis nicht vorstellbar</li> </ul>
<b>Gemeinschaft/ Umgebung</b>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehr bei intensiverer sozialer Gemeinschaft auf persönlicher Ebene</li> <li>• mehr Austausch mit Umgebung; mehr Nachhaltigkeit der Aktionen</li> <li>• mehr Enthusiasmus und Unterstützung</li> <li>• keine Struktur</li> <li>• Intranet für den LR als Ideenplattform</li> <li>• mehr Ideen für Initiativen (eigene und die anderer)</li> </ul>

**Tabelle 28:** Was wäre nötig, damit Sie sich (noch) mehr für organisierte Gemeinschaftsaktivitäten engagieren (initiiieren, organisieren oder teilnehmen)(Frage 040; 2008)?

Kategorie	N	Nennungen im Wortlaut
<b>Zeit</b>	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitslosigkeit</li> <li>• mehr Zeit müsste vorhanden sein</li> <li>• mehr Freizeit</li> <li>• weniger Erwerbsarbeit</li> <li>• Pension/Zeit</li> <li>• Lebensmittelpunkt müsste ein anderer sein</li> <li>• Arbeitsplatz im Lebensraum</li> <li>• Tag müsste 3 Stunden (mehr?) haben</li> <li>• dzt. nicht möglich, denn Kinder und Beruf brauchen auch ihre Zeit</li> <li>• mehr Zeit, ist aber beruflich vor der Pension nicht möglich</li> <li>• öfter im LR anwesend sein</li> <li>• mehr Zeit (beruflicher Freiraum);</li> </ul>
<b>Gemeinschaft</b>	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• abhängig von Organisator, persönliche Sympathien bzw. Antipathien</li> <li>• mehr bei intensiverer sozialer Gemeinschaft auf persönlicher Ebene</li> <li>• mehr Enthusiasmus und Unterstützung</li> <li>• Frauengruppe</li> <li>• mehr Austausch mit Umgebung, mehr Nachhaltigkeit der Aktionen</li> <li>• Wunsch, mehr zu tun müsste entstehen</li> <li>• Gefühl der Zugehörigkeit, keine Bewertung, wahrgenommen werden</li> <li>• weniger Gemeinschaft; ich wünsche der Gemeinschaft eine türkische Großfamilie</li> <li>• keine Struktur</li> <li>• Motivation, Kontaktlust (normalerweise gut gesättigt durch die Vielfalt an Lebensbereichen, wo Beziehung und Kontakt gelebt sind)</li> <li>• wenn sich noch mehr Leute einbringen würden, dann wäre ich motiviert noch mehr teilzunehmen bzw. zu organisieren</li> <li>• mehr Ideen für Initiativen (eigene und die anderer)</li> </ul>
<b>Persönliches / Kinder</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• weniger Trubel unter den Kindern</li> <li>• Sohn müsste älter sein</li> <li>• Energie und Spontaneität</li> <li>• wenn Baby älter ist, mehr Zeit</li> <li>• weniger beruflicher und familiärer Zeitaufwand</li> <li>• bessere Gesundheit</li> <li>• dzt. nicht möglich, denn Kinder und Beruf brauchen auch ihre Zeit</li> <li>• aus Rücksichtnahme auf persönliches Stillebedürfnis nicht vorstellbar</li> </ul>

### 6.4.15 Welche Eigenschaften sind für erfolgreiche ‚CohouserInnen‘ erforderlich?

Wir haben die SiedlerInnen gefragt, welche der vorgegebenen Eigenschaften ihrer Meinung nach für das Wohnen im Lebensraum erforderlich seien. Tabelle 29 zeigt die Eigenschaften in der Rang- bzw. Reihenfolge ihrer Wichtigkeit, die wichtigsten zuerst. Die Zahlenwerte (Mittelwerte) in der dritten Spalte geben die durchschnittliche Wichtigkeit an, die den Eigenschaften jeweils zugesprochen wurde (1 = sehr wichtig; 4 = überhaupt nicht wichtig).

Dieselbe Frage nach wichtigen Eigenschaften für das Zusammenleben wurde auch in Les Paletuviers - Wohneinrichtungen gestellt. Der Vergleich zwischen Lebensraum und Les Paletuviers zeigt dass **Offenheit** und **Ehrlichkeit** im Lebensraum wesentlich wichtiger gesehen werden als bei Les Paletuviers (in den Vergleich gingen nur die Eigenschaften ein, die in beiden Befragungen vorgegeben wurden). **Anpassungsfähigkeit** wird dagegen bei Les Paletuviers für wichtiger erachtet als im Lebensraum, und auch **Verantwortungsbewusstsein**, **Hilfsbereitschaft** und **Initiative** werden dort stärker gewünscht.

**Tabelle 29:** Wichtige ‚Cohousing‘-Eigenschaften (Frage 092; 2008). Mittelwert: 1 = sehr wichtig bis 4 = überhaupt nicht wichtig. Vergleich mit Eigenschaften aus der Studie ‚Les Paletuviers‘.

Rang	Eigenschaft	Mittelwert	Rang Les Paletuviers	Vgl. mit LR
1	Respekt vor der Meinung des Anderen	1,12		
2	Toleranz	1,24	1	1
3	Konsensfähigkeit / Kompromissbereitschaft	1,37		
4	Offenheit	1,37	9	2
5	Aufgeschlossenheit	1,44	5	3
6	Kommunikationsfähigkeit	1,46		
7	Ehrlichkeit	1,48	10	4
8	Verantwortungsbewusstsein	1,49	2	5
9	Geduld	1,51		
10	Zuhören können	1,51		
11	Kontaktfreudigkeit /	1,61	6	6
12	Verlässlichkeit	1,63		
13	Vertrauen können	1,65		
14	Kinderliebe	1,73		
15	Empathie	1,80		
16	Entgegenkommen (auf Wünsche eingehen können)	1,80		
17	Hilfsbereitschaft	1,80	4	7
18	Anpassungsfähigkeit	1,88	3	8
19	engagiert für Gemeinschaft	1,93		
20	Sauberkeit	2,22		
21	Pünktlichkeit	2,29		
22	Durchsetzungsvermögen	2,37	8	9

Rang	Eigenschaft	Rang Les		
		Mittelwert	Paletuviers	Vgl. LR
23	Initiative	2,39	7	10
24	Spontaneität	2,41	12	11
25	Kreativität	2,49	11	12
26	Egoismus	2,78	13	13
27	Selbstverzicht	3,24	14	14

## 6.4.16 Architektur und Cohousing

Bereits in Kapitel 6.4.10 wurden Ergebnisse zur Attraktivität der Architektur vorgestellt. In diesem Kapitel geht es darum, ob und wenn ja wie die Architektur und insbesondere deren Cohousing-spezifische Aspekte die Gemeinschaftsbildung fördern.

### 6.4.16.1 In welchen Räumen und Bereichen verbringen die BewohnerInnen ihre Zeit?

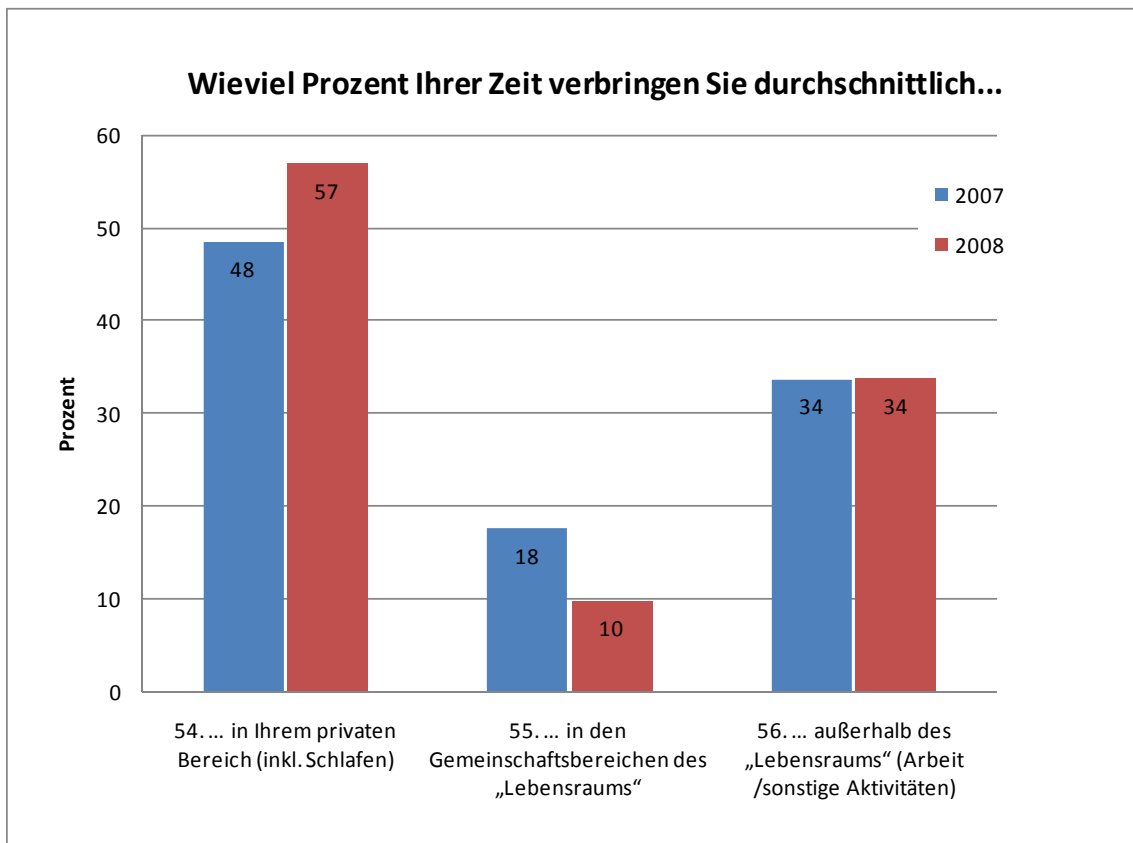
#### Vergleich 2007 und 2008

2008 wie 2007 verbringen die BewohnerInnen im Durchschnitt ein Drittel ihrer Zeit außerhalb des Lebensraums (Abbildung 51). Die meiste Zeit wird im privaten Bereich verbracht, im Jahr 2008 57% und 2007 48%. In den Gemeinschaftsbereichen halten sich die BewohnerInnen mit 18% (2007) und 10% (2008) vergleichsweise selten auf.

Der Rückgang der Nutzung der Gemeinschaftsräume von 18% (2007) auf 10% (2008) könnte im Zeitpunkt der Befragung verortet sein: Während die Befragung 2007 im Juli (also im Sommer) durchgeführt wurde, fand die Befragung 2008 im November/Dezember statt. Möglicherweise fallen im Herbst kalte weil wenig beheizte Gemeinschaftsräume und die Außenflächen des Lebensraums (Volleyball) als Alternativen weg!

Informationen aus qualitativen Befragungen legen nahe, dass am Anfang des Projekts soziale Kontakte eher in den Gemeinschaftsräumen stattfanden, im Laufe der Zeit jedoch viele Kontakte in die Wohnungen verlegt wurden und dort in Kleingruppen stattfinden.

Die vermehrte Heimarbeit führt ebenfalls zu einer stärkeren Nutzung des privaten Raums, jedoch auf Kosten der Zeit die außerhalb des Lebensraums verbracht wird.



**Abbildung 51:** Aufenthalt der SiedlerInnen in privaten, gemeinschaftlichen und außerhalb des Lebensraums gelegenen Bereichen (Fragen 54 bis 56; 2007).

#### 6.4.16.2 An welchen Orten im „Lebensraum“ halten sich die BewohnerInnen am häufigsten auf?

Die Befragungsergebnisse ergaben, dass 2007 die Gänge der gemeinschaftliche Bereich waren, in dem sich die BewohnerInnen am häufigsten aufhielten. Im Jahr 2008 war der Gemeinschaftsraum der meistgenutzte Gemeinschaftsbereich. Auch die Küche hat eine Aufwertung erfahren.

Eine wichtige Erklärung für diese Entwicklung ist das gemeinsame Essen, das im Lauf des Jahres 2008 als regelmäßige Einrichtung etabliert wurde (siehe Kapitel 6.4.13).

Die Zunahme der Kategorie „sonstige“ beruht auf einer Zunahme der Aufenthalte in anderen Wohneinheiten (also z. B. im Privatbereich).

Die rückläufige Nutzung der Gänge könnte zumindest teilweise mit der Jahreszeit in Verbindung stehen, da die Gänge im Sommer relativ heiß und im Winter kalt sind (siehe dazu Kapitel 6.4.16.5: Was könnte man architektonisch verbessern?).

**Tabelle 30:** An welchen 3 Orten im „Lebensraum“ halten Sie sich am häufigsten auf? (Frage 58; 2007).

Orte / Bereiche	2007		2008	
	Nennungen	Prozent	Nennungen	Prozent
Gänge	45	29%	25	10%
Haupteingang	9	6%	11	4%
Außenplätze	38	25%	62	25%
Innenhof	3	2%	1	0%
Waschküche	2	1%	8	3%
Gemeinschaftsküche	2	1%	19	8%
Gemeinschaftsraum	31	20%	81	32%
Kinderspielplatz	1	1%	7	3%
Kleinkinderspielplatz	13	8%	0	0%
Sonstige	11	7%	39	15%
<b>GESAMT</b>	<b>155</b>		<b>253</b>	

Sonstige Nennungen:

- 6 x eigene Wohnung
- 9 x andere Wohnungen
- 1 x Seminarraum

#### 6.4.16.3 In welchen Bereichen im Lebensraum führen die BewohnerInnen die meisten Gespräche?

Entsprechend der geringeren zeitlichen Nutzung der Gänge (Frage 58) haben die Gänge auch in Bezug auf Gespräche mit anderen BewohnerInnen an Bedeutung eingebüßt. Während 2007 39% der Gespräche im Gang stattfanden, waren es 2008 nur noch 25%. Die meisten Gespräche wurden 2008 im Gemeinschaftsraum geführt, was wiederum auf die seit 2008 4-mal pro Woche stattfindenden gemeinsamen Mahlzeiten zurückzuführen ist.

**Tabelle 31:** Wo führen Sie die meisten Gespräche mit anderen Bewohnern? (Frage 59; 2007)

Orte / Bereiche	2007		2008	
	Nennungen	Prozent	Nennungen	Prozent
<b>Gänge</b>	62	39%	61	25%
<b>Haupteingang</b>	13	8%	14	6%
<b>Außenplätze</b>	17	11%	23	9%
<b>Innenhof</b>	2	1%	2	1%
<b>Waschküche</b>	2	1%	0	0%
<b>Gemeinschaftsküche</b>	5	3%	18	7%
<b>Gemeinschaftsraum</b>	26	16%	71	29%
<b>Kinderspielplatz</b>	3	2%	4	2%
<b>Kleinkinderspielplatz</b>	9	6%	3	1%
<b>Sonstige</b>	19	12%	51	21%
<b>GESAMT</b>	<b>158</b>		<b>247</b>	

Sonstige Nennungen:

- 22 x Wohnungen
- hinterm Haus überm Zaun
- im Zug mit den Mit-Pendlerinnen

#### 6.4.16.4 Welche architektonischen Elemente unterstützen den Austausch zwischen den Bewohnern besonders stark?

Die direkte Frage nach den Elementen, die den Austausch unterstützen, ergab, dass die Gänge und der Gemeinschaftsraum aus Sicht der BewohnerInnen diesbezüglich mit Abstand am wichtigsten sind (2007). Zugenommen hat 2008 die Bedeutung der Küche und der Außenplätze, während Gänge, Gemeinschaftsraum und Brunnen geringfügig an Bedeutung verloren haben.

**Tabelle 32:** Welche architektonischen Elemente unterstützen den Austausch zwischen den Bewohnern besonders stark? (Frage 60; 2007, 2008)

Element	2007		2008	
	Nennungen	Prozent	Nennungen	Prozent
<b>Gänge</b>	28	35%	25	31%
<b>Gemeinschaftsraum</b>	26	33%	25	31%
<b>Brunnen</b>	10	13%	5	6%
<b>Küche</b>	6	8%	11	14%
<b>Außenplätze (Spielplätze, Volleyball,...)</b>	9	11%	13	16%
<b>Waschküche</b>			1	1%
<b>Wohnungen</b>				
<b>Eingänge</b>			1	1%
<b>GESAMT</b>	<b>79</b>		<b>81</b>	

#### 6.4.16.5 Was könnte man architektonisch verbessern?

Auf die Frage, was man an den Räumlichkeiten, der Architektur und den Außenanlagen verbessern könnte, nannten die BewohnerInnen im Jahr 2007 am häufigsten (13-mal) die Temperaturregelung der Gänge (Sonnenschutz). Die Befragung im Jahr 2008 erbrachte ebenfalls zahlreiche Hinweise, dass auch im Herbst die Temperaturregelung ein Problem ist, da die Gänge bei Kälte nicht richtig warm werden.

#### 6.4.16.6 Welche Aspekte (positiv und negativ) der Bauausführung sind für die BewohnerInnen am wichtigsten?

Die Frage nach den wichtigsten Aspekten der Bauausführung zeigt, dass die alternative Bauweise besonders wichtig zu sein scheint (Tabelle 33).

**Tabelle 33:** Wichtige Aspekte der Bauausführung (Frage 006; 2008).

Kategorie	Nennungen
Niedrigenergiehaus (Hackschnitzelheizung, Solaranlage, Wasseraufbereitung,...)	8
baubiologische Ausführung (naturbelassen, ökologische Materialien)	8
Gemeinschaftsaspekt/Verbindungswege	7
Glas- & Fensterflächen (Helligkeit)	7
Schnitt und Flexibilität der Wohnungen (z. B. hohe Räume)	5
Optik/Ästhetik	5
Holz & Lehm	4
(Schall-)Dämmung	2

## 6.4.17 Kritische Phasen des Projekts Lebensraum

### 6.4.17.1 Gab es aus Sicht der SiedlerInnen kritische Phasen in der Entwicklung der Gemeinschaft seit dem Einzug?

Falls es kritische Phasen gab:

- **Wodurch waren sie gekennzeichnet?**
- **Welche Gefahren gingen von ihnen aus?**
- **Wären sie vermeidbar und wenn ja - wie könnte man sie vermeiden?**

Zunächst muss angemerkt werden, dass sich in der Beantwortung der hier zugrunde gelegten offenen Fragen 063 und 064 auch Antworten finden, die sich auf den Zeitraum vor der Baufertigstellung beziehen. Dies wohl deshalb, weil im Fragebogenabschnitt „Rückblick: schwierige Phase nach der Baufertigstellung“ in den Fragen nicht mehr zusätzlich auf diese Zeitbestimmung hingewiesen wurde.

Die Antworten (auf Frage 064) lassen erkennen, dass es durchaus kritische Phasen gab, und dass sie sich in Unzufriedenheit, Verunsicherung und Konflikten niederschlugen, aber auch erhebliche Fluktuation (ab dem erfolgten Einzug bis zur ersten Befragung verließen 9 Wohnparteien den Lebensraum, 10 zogen zu) war die Folge.

In Tabelle 34 sind die belastendsten Themen in 7 Gruppen zusammengefasst:

Die Kosten und deren Erhöhungen und Abrechnung, die Terminverzögerungen mit ihren Ursachen und Auswirkungen, die negativen Auswirkungen in der Gemeinschaft (Enttäuschungen, Misstrauen, Konflikte, Unzufriedenheit, Vorwürfe, Überforderung), Kommunikationsmängel, Probleme der Bauqualität, Umgang mit Position und Funktion des Architekten, und Problem der Ausfallshaftung (Finden eines Nachmieters).

Die resultierenden Gefahren waren vor allem ernstliche atmosphärische Verschlechterungen innerhalb der Gemeinschaft, und dies wiegt umso schwerer in einem Projekt, welches auf beabsichtigte Gemeinschaftsbildung ausgerichtet ist.

Sowohl aus Kapitel 3 als auch den persönlichen Interviews mit ausgewählten langjährigen BewohnerInnen ist bekannt, dass im ersten Halbjahr 2006 eine unvorhergesehene Situation entstand, die durch 3 Vereinsaustritte ohne Fluktuation (d.h. unter Weiterverbleib im Lebensraum) gekennzeichnet war.

Dies warf die Frage zum Verhältnis zwischen Verein auf der einen Seite und Gemeinschaft auf der anderen auf. Daraus ergab sich eine Unterscheidung in einerseits den Verein, andererseits aber die Siedlergemeinschaft.

Aus der Themengruppe „Terminverzögerungen“ ergaben sich jedoch auch existenzielle Gefahren: Jedes Terminproblem welches für eine Siedlerfamilie Schwierigkeiten mit der aktuellen Lebensplanung (z.B. Schulort der Kinder) mit sich brachte, konnte auch den Ausstieg dieser Siedler und damit eine Schwächung der Projektbasis (ausreichend vergebene Wohneinheiten) bedeuten.

Die Möglichkeiten für einen aus Sicht der BewohnerInnen besseren Umgang mit diesen Themen finden sich in den Antworten auf Frage 063, und sie sind in 5 Themenbereichen zusammengefasst.

Die meisten Verbesserungsansätze betreffen den Punkt „Kommunikation/Information“: Hier geht es vor allem um Offenheit und Transparenz. Der Themenbereich „Coaching/ Mediation“ reflektiert Wünsche bezüglich der Art der Konfliktbewältigung. Die Kommentare zu „Rechtliches“ lassen vor allem den Wunsch nach einer möglichst frühzeitigen und endgültigen Klärstellung der diesbezüglichen Verhältnisse erkennen. Die Forderung nach klarer Verantwortung bezieht sich auf Entscheidungskompetenzen, Organisation und Rollenverteilung. Und unter „Sonstiges“ sind noch weitere wichtige Vorschläge gelistet, wobei die Vermeidung bzw. Verringerung von Verkaufs- und Zeitdruck besondere Beachtung verdienen.

**Tabelle 34:** Welches waren für Sie die belastendsten Themen? (Frage 064; 2008)

Kategorie	N	Beispiele
<b>Gruppe</b>	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abzug von Energie für wichtigere Punkte des Zusammenlebens</li> <li>• konkreter Konflikt zwischen zwei BewohnerInnen, in den die Gemeinschaft hineingezogen wurde</li> <li>• Misstrauen und Enttäuschungen weniger Personen riefen starke Erschütterungen der (damals noch nicht gefestigten) Gruppe hervor</li> <li>• Projektionen; erkennbare Neidsymptomatik</li> <li>• gegenseitige Vorwürfe, Aggressivität dabei, mit Verweigerung von Eingeständnis eigener Mitverantwortung</li> <li>• ständige Konflikte in der Luft; anstrengende Persönlichkeiten -&gt; Frontenbildung</li> <li>• Übermaß an zu bewältigenden Themen für die Gruppe (emotional und organisatorisch)</li> <li>• Rückzug von Siedlern und eigenes Unvermögen, damit umzugehen; Unzufriedenheit und Auszug einiger Siedler</li> </ul>
<b>Finanzen</b>	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unsicherheit über Baukosten (späte Endabrechnung)</li> <li>• Kostenfrage; Umgang mit Geld; Kostenexplosion</li> <li>• Bauabrechnung und Beschuldigungen in diesem Zusammenhang</li> <li>• Streitereien um Baukosten</li> <li>• Kostenverschiebung und Unstimmigkeiten durch Änderungswünsche der BewohnerInnen in der Bauphase</li> </ul>
<b>Bauqualität</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• komplizierte Haustechnik mit zu vielen Experimenten (Cohousing alleine ist schon Experiment genug!)</li> <li>• Bauqualität (Bauschäden); Haustechnik (Heizung, Warmwasser); Oberflächen innen und außen (Risse)</li> <li>• Energiestandards</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• technische Schwierigkeiten (Heizung)</li> </ul>
<b>Architekt</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anzweifeln des Architekten</li> <li>• Architekt als Sündenbock für alles</li> <li>• Einstellung zum Architekten als verantwortliche Person, der aber auch Teil der Gemeinschaft ist</li> <li>• unverhältnismäßig starke (und persönliche) Angriffe auf den Architekten</li> <li>• Wut/Anschuldigungen gegen den Architekten</li> </ul>
<b>Kommunikation</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intransparenz der Entscheidungen und ihrer Verantwortlichen</li> <li>• Fehlinformationen</li> <li>• zu wenig Informationen (Kommunikation) durch den Verein</li> </ul>
<b>Termine</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• die 9 Monate Verzögerung der Fertigstellung und die damit verbundenen privaten Schwierigkeiten</li> <li>• nicht eingehaltener Bezugstermin</li> <li>• Verzögerung durch Konkurs von Professionisten</li> </ul>
<b>Ausfallhaftung</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vertrag: Leerstellungshaftung (man muss zahlen nach Auszug)</li> <li>• Ausfallhaftung für leerstehende Wohnungen</li> <li>• Ausfallhaftung, Nachmieter muss dem Verein beitreten, sonst haftet Vormieter</li> </ul>

#### 6.4.17.2 Was hätte in der Zeit der Konflikte besser gemacht werden können

Tabelle 35 stellt dar, welche Schlussfolgerungen der BewohnerInnen des Lebensraums zukünftigen Cohousing –Projekten mit auf den Weg gegeben werden können, um Konflikte zu vermeiden bzw. konstruktiv zu behandeln.

**Tabelle 35:** Was hätte in dieser Zeit der Konflikte (oder vorher) Ihrer Meinung nach besser gemacht werden können? (Frage 063; 2008)

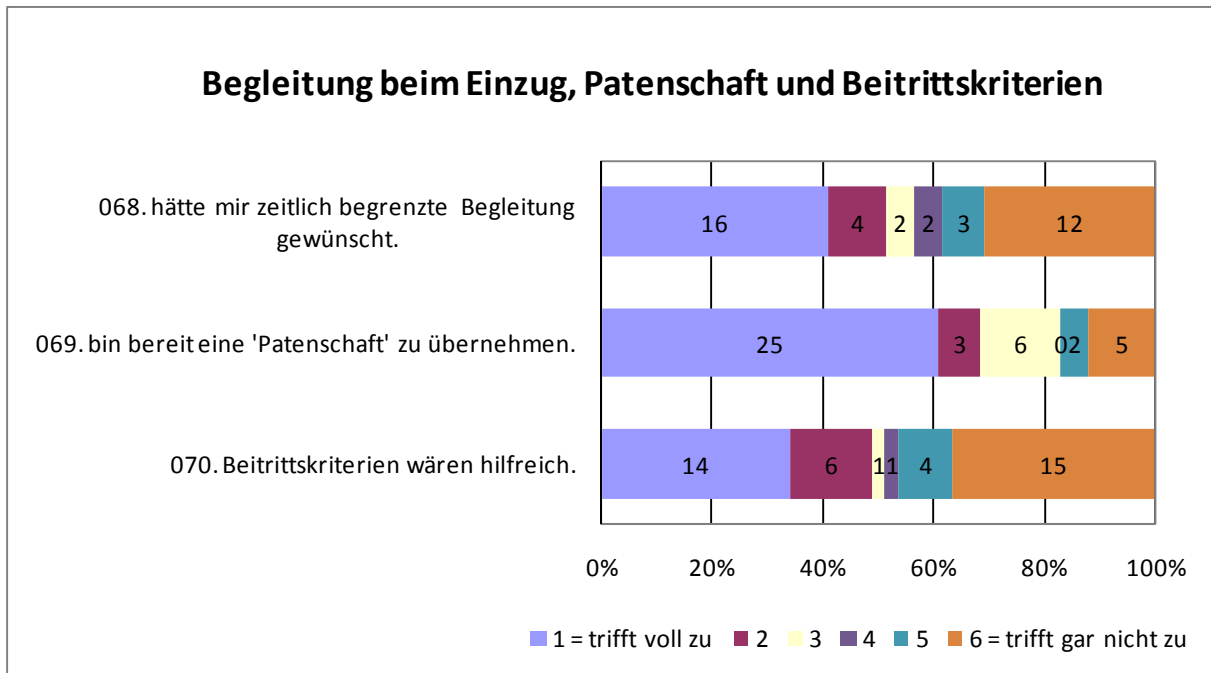
Kategorie	N	Beispiele
<b>bessere Kommunikation/ Information</b>	15	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rechtzeitig und transparent (Baukostenüberschreitung)</li> <li>• bessere Aufklärung des Architekten über Bauliches, des Vereins über Rechtliches; eine klare Kommunikation vom Architekten her</li> <li>• klarer von Seiten der Planer und der Genossenschaft</li> <li>• Transparenz; Kostenaufstellungszwischenstände</li> <li>• Versprechen (des Architekten) bzgl. Änderungswünschen: entweder einhalten oder gar nicht versprechen, aber zumindest rechtzeitig Bescheid sagen, wenn Versprochenes doch nicht möglich ist; ehrlicheres Handeln</li> <li>• offener von möglichen Problemen bei Planung und Ausführung berichten</li> <li>• fixere Deadlines, mehr auf Konsequenzen hinweisen</li> <li>• offener, weniger Strategie, keine Einmischung während der Bauphase; offener reden, weniger polarisieren</li> <li>• offenere Stellungnahme bzw. Parteinahme einzelner Nichtbetroffener; Unterstützung für zu Unrecht Angegriffene</li> </ul>

<b>Coaching/ Mediation</b>	10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3-4 Workshops, Vortrag; Prozessbegleitung</li> <li>• Person von außen, die mit Zahlen umgehen kann, die ohne Emotionen wichtige Punkte auflistet (Controller)</li> <li>• frühestmöglich Erfahrung mit Gruppendynamik</li> <li>• niedrigschwelligere Ansätze in den Mediationsmethoden (zu selbsterfahrungsorientiert für manche)</li> <li>• sind notwendig, wurde aber aus Kostengründen abgelehnt</li> <li>• konkrete Ziele ab Zeitpunkt des Zusammenlebens festlegen</li> <li>• weniger Eingehen auf deutlich destruktive Wohnungswerber;</li> </ul>
<b>Rechtliches</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• andere Bau- und Mietverträge mit NÖSTA und damit klarere Rechts- und Haftungslage</li> <li>• Rechtsstruktur von vornherein anders anlegen</li> <li>• schon frühzeitig bessere Regeln und Vereinbarungen</li> <li>• mehr Professionalität bei Gestaltung (rechtliche Rahmenbedingungen)</li> <li>• von vornherein auf Eigentum anlegen (GmbH - Haftung vom Verein ist unbegrenzt!, Eigentümergemeinschaft)</li> </ul>
<b>klare Verantwortung</b>	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unklare Entscheidungskompetenzen</li> <li>• chaotischer Prozess vor Einzug</li> <li>• andere Organisation der Bauleitung</li> <li>• Aufteilen auf mehrere Personen</li> <li>• bessere Rollenteilung (Planer, Verwaltung, Verein)</li> <li>• Verantwortliche zur Verantwortung ziehen</li> <li>• Verein zuerst wichtig für Verträge, später unwichtig</li> </ul>
<b>Sonstiges</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Einsparungen an wichtigen Stellen</li> <li>• seriösere Einschätzung (Fertigstellungstermin, Finanzen)</li> <li>• ausreichende Anzahl von qualifizierten Handwerkern</li> <li>• weniger Verkaufsdruck und Zeitdruck</li> </ul>

### 6.4.17.3 Begleitung beim Einzug

Aus den Beobachtungen aus Dänemark und den USA, dass gerade dem Eintritt in die Gemeinschaft besondere Bedeutung zukommt, leiteten wir die Hypothese ab, dass eine Begleitung (Patenschaft) neuer BewohnerInnen durch erfahrene ‚CohouserInnen‘ in dieser Phase hilfreich sein kann.

Es zeigte sich, dass die Befragten bei der Frage, ob sie sich selbst eine Begleitung gewünscht hätten, gespaltenen Meinung waren: knapp die Hälfte hätte sich Begleitung gewünscht, ein Drittel wählte ‚trifft eher nicht zu‘ bis ‚trifft gar nicht zu‘ (wobei sie sich möglicherweise wegen der langen Umsetzungsphase nie als Neuzugänge gesehen hatten und sich daher von der Frage nicht betroffen fühlten), und die anderen (10%) waren eher unentschieden.



**Abbildung 52:** Begleitung beim Einzug, Patenschaft und Beitrittskriterien (Fragen 068 bis 070; 2008)

**6.4.17.4 Beitrittskriterien für neue BewohnerInnen**

Eine weitere mögliche Maßnahme zur Vermeidung von Krisen bzw. Konflikten könnte die Einführung von Beitrittskriterien sein. Von den Befragten lehnten fast 50% diese Möglichkeit ab, die andere Hälfte fände diese hilfreich. Anzumerken ist, dass unter Beitrittskriterien durchaus unterschiedliche Inhalte verstanden werden können. Aus Einzelinterviews wissen wir, dass im Lebensraum darunter eine gemeinsame Basis der Intentionen gemeint ist.

**6.4.17.5 Wie viel planerische Mitbestimmung gab es, wie viel wäre wünschenswert gewesen?**

**Die Interviews in 2007** ergaben wenig subjektive Mitbestimmungsmöglichkeit in der architektonischen Gestaltung: 60% vermerkten „eher gering bis keine Mitsprachemöglichkeit, eher wenig oder keine Auswahl“.

Mitgestaltung gab es bei der (eigenen) Wohnung, bei Gemeinschaftsräumen und –Anlagen, und in organisatorischen Belangen. Mehr Mitgestaltung gewünscht wurde bei Wohnung, Architektur, Gemeinschaftseinrichtungen, rechtlichen Angelegenheiten und Kosten.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass bereits im Januar 2002 die ersten Pläne eingereicht worden waren und dass im April der Beschluss gefasst wurde: „...ab jetzt sollen nur noch kleine Änderungen am Gesamtbau und keine massiven Umplanungen mehr möglich sein, da diese mittlerweile zu zeit- und kostenintensiv werden“. Andererseits kam erst

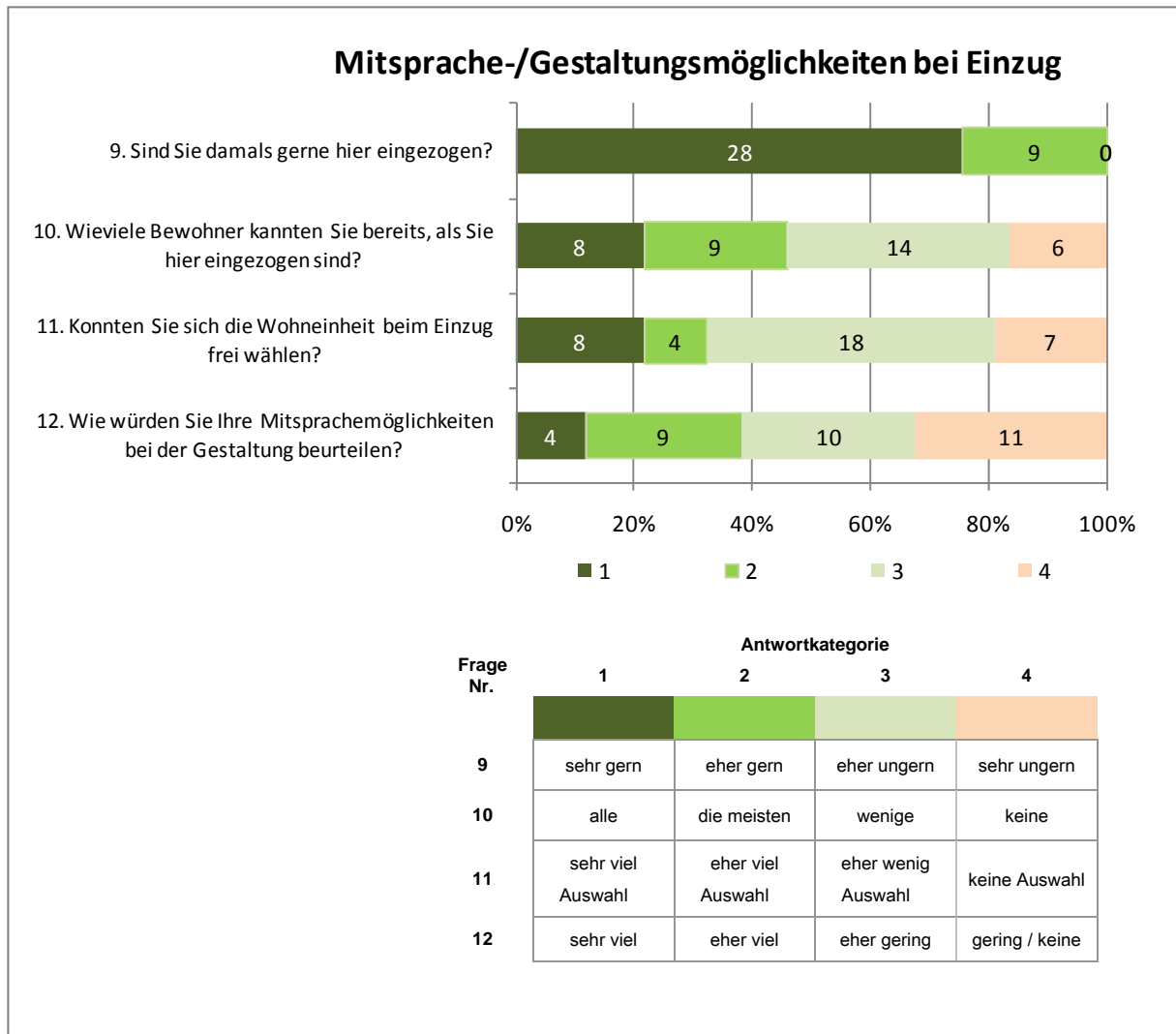
im Mai 2002 (unter acht neuen Interessenten) erstmals eine Familie hinzu, die (abgesehen vom Architekten und der damaligen Vereinsobfrau) auch wirklich in den Lebensraum einzog. Somit gab es keine planerische Mitbestimmung der späteren SiedlerInnen in der Zeit der wesentlichen Projektentstehung bis Anfang 2002, einfach weil sie damals noch nicht dabei waren und erst nach der Planeinreichung allmählich hinzukamen.

Zwar zogen sich dennoch manche Umplanungsprozesse auch nach dem April 2002 noch über Monate hin, aber dies wurde nicht als wesentliche Mitbestimmung wahrgenommen, denn auch da gab es nur höchstens eine Handvoll spätere BewohnerInnen in der Gruppe.

Es kann also der Schluss gezogen werden, dass das Ergebnis einer geringen Mitbestimmungsmöglichkeit in der architektonischen Gestaltung (des Gesamtprojekts) der hohen Fluktuation zuzuschreiben ist.

Bezüglich der Gestaltung innerhalb der Wohneinheiten ergaben **Einzelinterviews mit BewohnerInnen** zahlreiche Hinweise auf Umplanungen (Sonderwünsche) und sogar Rückplanungen bereits erfolgter Umplanungen (bei Besitzwechsel), so dass es durchaus die Einbeziehung in diverse Planungsaspekte gab. Dieses Eingehen auf Sonderwünsche hatte bei manchen Wohneinheiten aber auch zur Folge, dass die ursprünglichen Berechnungen für die Raumwärme nicht mehr völlig zutreffend waren, was auch zu einigen Problemen mit der Heizbarkeit beitrug. Rückplanungen wurden erforderlich, weil Umplanungen einen ungünstigen Einfluss auf die Verkaufbarkeit an bzw. Nutzbarkeit für Wohnungsnachfolger hatten.

**Zum Vergleich:** In der Studie über Les Paletuviers gaben insgesamt 52% der Befragten an, bei der Planung der Wohnungen mitbestimmt zu haben, lediglich 48% blieb das Mitspracherecht verwehrt.



**Abbildung 53:** Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten beim Einzug (Fragen 9 bis 12; 2007; die jeweiligen Antwortmöglichkeiten sind in der Tabelle dargestellt).

**Tabelle 36:** Mitgestaltungsmöglichkeiten beim Einzug („Wobei konnten Sie das Projekt Lebensraum mitgestalten?“; Frage 12; 2007)

Kategorie	N	Beispiele
<b>Wohnung</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwischenwände in der Wohnung</li> <li>• Zimmergröße, Wände</li> <li>• Wand in Privatwohnung</li> <li>• Wände in Privatwohnung; Leitungen; Terrasse</li> <li>• Wohnung</li> </ul>
<b>Gemeinschaftsräume und -Anlagen</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeinschaftsraum; Küche; Wohnungsgrößen; Raumaufteilung der Wohneinheiten</li> <li>• Küche, Grünanlage, Hof, Gemeinschaftsräume</li> <li>• Brunnen, Waschküche</li> </ul>
<b>Organisatorisches</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neustrukturierung vom Verein</li> <li>• Organisatorisches; Vereinsstruktur; Werbung, etc.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planer</li> <li>• Flächenwidmungsplan, Ablauf und Entscheidungsprozesse</li> <li>• Aktivitäten sozialer Natur</li> </ul>
--	--	---

**Tabelle 37:** Mitgestaltungsmöglichkeiten beim Einzug („Wobei hätten Sie gerne mehr mitgestaltet?“; Frage 13; 2007)

Kategorie	N	Beispiele
<b>Wohnung</b>	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eigene Wohneinheit (speziell Fenster)</li> <li>• eigene Wohnung, Raumplanung, Grünraum, Anlagen</li> <li>• Küche, Badezimmer</li> <li>• eigene Wohnung (Badezimmer wo anders hinverlegt) -&gt; hatte den Eindruck, dass der Architekt und alle an der Planung Beteiligten überfordert waren</li> <li>• Bad, Klo</li> <li>• Wohnungsplan</li> <li>• Stromanschlüsse, Boden, Küchenanschlüsse, Türen</li> <li>• eigene Wohneinheit</li> </ul>
<b>Architektur</b>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• architektonische Dinge</li> <li>• Bauliches, Architektonisches</li> <li>• bei architektonischen Kleinigkeiten</li> <li>• allgemeine Architektur</li> </ul>
<b>Gemeinschaftsräume und -anlagen</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Größe des Gartens, Grundanlage</li> <li>• Meditationshof" absolut unnötig; Brunnen vor Haupteingang nicht präsentabel; Gänge, Großküche zu groß</li> <li>• Beschattung Glasgänge; Kleinkinderspielplatz nicht in Wohnbereich; Parkplatz</li> <li>• Sonnenschutz</li> </ul>
<b>Rechtliches</b>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine rechtlichen oder praktischen Mitgestaltungsmöglichkeiten, keine echte Partizipation</li> <li>• vertragliche Angelegenheiten</li> <li>• Vertrag Bauträger</li> <li>• Vertragliches, Kosten</li> </ul>
<b>Kosten</b>	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Preisgestaltung</li> <li>• Baukosten</li> <li>• Vertragliches, Kosten</li> </ul>

## 6.5 Interessante Zusammenhänge

Im diesem Kapitel haben wir die Befragungsergebnisse auf spezielle Zusammenhänge hin untersucht. Außerdem haben wir Gruppenvergleiche, z. B. zwischen Frauen und Männern bezüglich ihrer Lebensqualität, berechnet.

### 6.5.1 Lebensqualität und soziodemographische Eigenschaften

Gibt es Personengruppen, die in besonderem Maße von ‚Cohousing‘ profitieren?  
Insgesamt zeigen sich hinsichtlich der soziodemografischen Variablen (Alter, Bildung etc.) wenige Unterschiede der Lebensqualität.

#### 6.5.1.1 Geschlecht

Frauen wissen soziales Lernen (Frage 84) mehr zu schätzen. Die Zufriedenheit mit der eigenen Gesundheit ist niedriger als bei Männern. Außerdem wird die Lage/Erreichbarkeit durch Frauen schlechter beurteilt.

Frauen würden jedoch eher wieder einziehen als Männer und den Lebensraum eher weiterempfehlen. Sie sind außerdem zufriedener mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Für alle anderen Variablen (z. B. Vertrauen,...) zeigten sich keine geschlechtsspezifischen Unterschiede.

#### 6.5.1.2 Familieneinkommen, Haushaltsgröße

Für objektive Parameter des Lebensstandards, insbesondere für das Familieneinkommen und für die Haushaltsgröße, zeigte sich kein Einfluss auf Aspekte der subjektiven Lebensqualität der BewohnerInnen.

### 6.5.2 Welche Faktoren beeinflussen die Lebensqualität?

Das Wohlbefinden und die Geborgenheit im Lebensraum sind unabhängig von soziodemografischen Variablen. Für andere Aspekte der Lebensqualität (Zufriedenheit, Weiterempfehlung,...) zeigten sich folgende Zusammenhänge:

#### 6.5.2.1 Wiedereinzug, Wohnzufriedenheit, Mahlzeiten und Eingebundensein

Die Frage ob sie wieder in den Lebensraum einziehen würden (Frage 124) beantworteten BewohnerInnen mit hoher Wohnzufriedenheit positiver als unzufriedene. Außerdem würden diejenigen BewohnerInnen eher wieder einziehen, für die gemeinsame Mahlzeiten wichtig sind, und die sich nicht ausgeschlossen fühlen.

### 6.5.2.2 Auszugsentscheidung

Die statistische Auswertung (sog. lineare Regression) ergab, dass folgende Aspekte in engem Zusammenhang mit der Entscheidung auszuziehen (Frage 089) stehen:

- geringe Zufriedenheit mit dem Familienleben
- geringe Zufriedenheit mit dem Freundes- und Bekanntenkreis
- geringe Zufriedenheit mit der Wohnsituation
- geringes Vertrauen in die Gemeinschaft

Die Zufriedenheit mit der Lage oder den Freizeitmöglichkeiten, sowie die anderen Zufriedenheitsbereiche (siehe Kapitel 6.4.12.1) spielten keine Rolle.

2008 gab es insgesamt 7 Personen, die sich zum Zeitpunkt der Befragung entschlossen hatten auszuziehen (Frage 089). Die statistische Auswertung ergab für die Gruppe derjenigen, die sich entschieden haben auszuziehen (Antwortskala 1; N=7) im Vergleich zu denen, die definitiv bleiben möchten (Antwort 6; N=28) folgende signifikante Unterschiede:

- Unzufriedenheit mit der Wohnsituation
- Lebensraum wird nicht als ideale Umgebung für Kinder gesehen
- gemeinschaftliches Essen wird nicht als wichtig bewertet
- sich benachteiligt zu fühlen
- Unzufriedenheit mit Freundes- und Bekanntenkreis
- Unzufriedenheit mit den hauptsächlichen Tätigkeiten, vor allem Arbeitssituation
- Initiativen nicht einbringen zu können
- Unzufriedenheit mit Freizeitmöglichkeiten
- kein Vertrauen in die Gemeinschaft
- Konflikte als unkonstruktiv zu empfinden

Es zeigte sich zwar auch eine geringere Zufriedenheit mit dem Familienleben, der Unterschied war jedoch statistisch nicht signifikant (anders als in der linearen Regression, siehe oben).

Zur Frage „Was unterscheidet Gegangene von Gebliebenen?“ sagte eine Bewohnerin im Interview: *„Die Gebliebenen haben noch oder wieder Vertrauen ins Projekt, ihre Vorstellungen vom Projekt haben sich letztlich erfüllt bzw. waren sie auch offen für neue Perspektiven und Möglichkeiten, sich im Projekt wohlfühlen. Es ging also zuerst um Erwartungen und Ziele, später um Flexibilität und die Bereitschaft, sich für die eigenen Wünsche konstruktiv zu engagieren. Beispiele hierfür sind im Positiven der Beachvolleyballplatz und das gemeinsame Abendessen 4x wöchentlich seit dem Besuch von Chuck Durrett, im Negativen eine organisierte Kindergruppe: weil diese nicht zustande kam erfolgte der Austritt einer Bewohnerin, die sich allerdings auch nicht mit vollem Engagement dafür eingesetzt hatte.“*

### 6.5.2.3 Auszugsgründe

Folgende Nachteile des Wohnens im Lebensraum zählen Personen auf, die sich entschlossen haben auszuziehen:

- keine Ausweichmöglichkeit bei Konflikten, Tratsch
- Orientierung und Wertung danach, wie sehr jemand präsent ist (man muss immer präsent sein)
- intransparente und zu komplexe Strukturen; missglücktes ökologisches Gesamtkonzept; Enge (fehlende Privatsphäre)
- häufiger heftige Konfliktsituationen; Kinder verlernen Fähigkeit alleine zu sein/sich zu beschäftigen; eventuell sozialer Zwang (Vegetarier, Religion)
- Architektur etwas zu transparent -> mehr Rückzugsmöglichkeit in Privatbereich erwünscht; Problematik: Gemeinschaftsfindungsprozess
- mangelnde Privatheit; Abhängigkeit vom Auto; mangelnde Infrastruktur im Umfeld -> Lage
- Enge des Bauwerks; Dynamik unter den Kindern; Infrastruktur bezüglich Kindergarten und Schule; Kosten; bauliche Mängel

### 6.5.2.4 Einfluss der Wohndauer

Für die Wohndauer zeigt sich kein signifikanter Einfluss auf Aspekte der Lebensqualität.

### 6.5.2.5 Gestaltung des Zusammenlebens

Hier zeigt sich: Je zufriedener mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens (Frage 41), desto zufriedener mit der Wohnsituation, desto höher das Wohlbefinden und desto eher würde man den Lebensraum auch weiterempfehlen.

### 6.5.2.6 Mitbestimmung und Wohnzufriedenheit

Die Beobachtung aus der Studie zu Les Paletuviers, dass gestalterische Mitbestimmung zu einer erhöhten Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen führt, konnte im Lebensraum nicht gemacht werden (siehe dazu auch Kapitel 6.6.2.1, S.176).

## 6.6 Zusammenfassung und Interpretation der Ergebnisse

Bezugnehmend auf die Fragstellungen der Evaluation haben wir Potenziale sowie Faktoren zusammengefasst:

### 6.6.1 Welche Potenziale konnten realisiert werden?

#### 6.6.1.1 Der Lebensraum als integrales Netzwerk

##### **Altenbetreuung**

Im Lebensraum wohnen vor allem Menschen mittleren Alters mit überdurchschnittlichem Bildungsgrad. Alte Menschen (über 69 Jahre) sind nicht anzutreffen, hingegen vor allem Familien mit Kindern.

Die Vorteile, die Cohousing für Senioren bieten würde (siehe Kapitel 3.5.2, S. 29), werden im Lebensraum folglich (noch) nicht genutzt.

##### **Kinder, Eltern, Alleinerziehende**

Die Zahl der Kinder ist im Evaluationszeitraum gestiegen (von 26 auf 31). Die Vorteile für die Kinder selbst sowie deren Eltern werden klar gesehen. Gerade Alleinerziehende profitieren besonders vom Leben im Lebensraum.

#### 6.6.1.2 Ökonomische Potenziale des Lebensraums

##### **Mietkosten**

Erhoben wurde die Veränderung durch den Einzug ins Cohousing. Die Mietkosten haben sich für ca. 60% der Befragten stark erhöht. Gleich geblieben sind sie für 9 von 33 Siedlern, verringert haben sie sich bei 1 Person (siehe 6.4.8.1).

Im Vergleich mit anderen Mietwohnformen sind die Kosten pro Wohnungsquadratmeter eher hoch. Rechnet man jedoch die Gemeinschaftsflächen anteilig mit ein, so fallen die durchschnittlichen Mietkosten vergleichsweise niedriger aus.

Trotz höherer Mietkosten im Vergleich zur Wohnsituation **vor** dem Einzug ins Cohousing sind die BewohnerInnen des Lebensraums mit Ihrer Wohnsituation wesentlich zufriedener als **vor** dem Einzug. Auch werden die Mietkosten praktisch nicht als nachteilig und verbesserungswürdig angesprochen.

##### **Mobilitätskosten**

Durch die Lage des Lebensraums sind die Mobilitätskosten eher gestiegen.

Carsharing wurde intendiert und diskutiert, erwies sich aber zunächst als impraktikabel, weil unter anderem wegen der schlechten Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (nur Auto-bus mit wenigen Fahrten) der Bedarf an privaten Fahrten zu bestimmten Zeiten gehäuft auftritt und eine sinnvolle Aufteilung der Nutzungszeiten gemeinsamer Fahrzeuge deshalb nicht

möglich ist. Fahrgemeinschaften gibt es hingegen durchaus, zum Beispiel für den Weg zum Kindergarten.

### **Energiekosten**

Die Energiekosten (Kapitel 6.4.8.3, S.121) haben sich von allen finanziellen Ausgaben am meisten verringert. 70% gaben an, starke oder leichte Einsparungen zu haben, 15% gaben unveränderte und weitere 15% gestiegene Energiekosten an.

Dazu muss jedoch bemerkt werden, dass diese Einsparungen im Vergleich zur jeweiligen Wohnsituation vor dem Einzug in den Lebensraum zu sehen sind, die ja individuell ganz unterschiedlich war.

Generelle Spareffekte bringen die verdichtete Bauweise und das dadurch mögliche gemeinschaftliche Heizen und insbesondere die hoch isolierende Bauweise.

Architekt Deubner: „Die Bauweise entsprach zum Planungszeitpunkt dem Passivhausstandard, dieser wurde jedoch seither angehoben, sodass nach derzeit gültiger Definition für den Lebensraum ein sehr guter Niedrigenergiehaus – Standard gilt.“

### **Betreuungskosten**

Die Kinderbetreuungskosten sind im Schnitt gesunken. Die postulierten Cohousing-Potenziale werden diesbezüglich im Lebensraum genutzt.

### **Laufende Haushaltskosten, Haushaltsanschaffungen, Dienstleistungen**

In diesen Bereichen sind die Kosten aus Sicht der meisten SiedlerInnen eher gleich geblieben. Die Ausgaben für laufende Haushaltskosten und Haushaltsanschaffungen haben sich jedoch für ca. 25% erhöht. Möglicherweise ergaben sich vermehrte Haushaltsanschaffungen als Folge des Umzugs.

#### **6.6.1.3 Ökologische Aspekte**

Community-Supported Agriculture (CSA)- Konzept für Ochsenherz Gärtnerhof: Eine attraktive Weiterentwicklung bahnt sich aus dem zwischen Lebensraum und Ökosiedlung entstandenen Wochenmarkt heraus an: Es gibt eine Initiative für eine gemeinschaftsunterstützte Demeter-Landwirtschaft, die durch Mitbeteiligung der KundInnen speziell die ganzjährige Frischgemüseversorgung in bester Bioqualität ermöglichen und sichern soll. Diese Initiative geht vom biologisch-dynamisch arbeitenden Landwirtschaftsbetrieb Ochsenherz Gärtnerhof aus und umfasst derzeit (unter reger Beteiligung von Lebensraum-BewohnerInnen) ca. 30 Personen in einer Arbeitsgruppe „gemeinsam landwirtschaften“.

### 6.6.1.4 Lebensqualität

#### Lebensqualität

Die Lebensqualität im Lebensraum ist hoch.

Folgende Aspekte stehen in engem Zusammenhang mit der Entscheidung auszuziehen und scheinen somit besonders wichtig zu sein:

- geringe Zufriedenheit mit dem Familienleben
- geringe Zufriedenheit mit dem Freundes- und Bekanntenkreis
- geringe Zufriedenheit mit der Wohnsituation
- geringes Vertrauen in die Gemeinschaft

### 6.6.1.5 Die beiden Seiten der Medaille – Vorteile und Herausforderungen

Trotz schlechter Lage und Erreichbarkeit ist die Gesamtzufriedenheit hoch. Fast 90% würden sich wieder entscheiden, in den Lebensraum einzuziehen.

Die Herausforderungen werden klar gesehen, die Vorteile jedoch auch:

Sich abzugrenzen ist notwendig und manchmal mühsam.

Dem gegenüber stehen die Vorteile eines starken sozialen Gefüges, viele Kontakte, Unterstützung und Nachbarschaftshilfe.

Vereinzelt kommt es zu Konflikten, beispielsweise bezüglich des Lebensstils oder der Kinderbeaufsichtigung. Auf der anderen Seite ist die Zufriedenheit mit dem Familienleben hoch.

Ökonomisch werden die Synergien sehr geschätzt, auch wenn die Kosten insbesondere für die Miete höher sind als erwartet.

Der Unzufriedenheit mit der Lage/Erreichbarkeit des Lebensraums steht die Naturnähe gegenüber.

**Tabelle 38:** Die beiden Seiten der Medaille: Vorteile und Herausforderungen von Cohousing

Vorteile	Herausforderungen
soziales Gefüge / Kontakte	wenig Privatsphäre / Abgrenzungserfordernis / Enge
Nachbarschaftshilfe / Unterstützung	
gut für Kinder	Konflikte (z. B. Kinderbeaufsichtigung)
Familienleben	
Synergien / Ökonomie	Kosten (z. B. Miete) / finanzielle Situation
Natur	Lage / Erreichbarkeit

### 6.6.1.6 Soziale Unterstützung (sozialer Kontakt, Geborgenheit, Solidarität)

#### Sozialer Kontakt und Information

Wie Abbildung 35 zeigt, ist die Bewertung des Kontakts zu den anderen BewohnerInnen durchweg positiv. Bestens über die Vorgänge informiert sind ca. 25%, lediglich 3 Personen fühlen sich schlecht informiert.

#### Geborgenheit

Geborgenheit erleben bis auf 1 Person alle. 23 Befragte, d. h. knapp über 50% fühlen sich sogar voll und ganz geborgen. Hin und wieder ausgeschlossen fühlen sich 5 Personen, jedoch keine davon oft.

#### Solidargemeinschaft und Nachbarschaftshilfe

Bis auf 5 Personen sind die Befragten der Meinung, dass die BewohnerInnen des Lebensraums eine funktionierende Solidargemeinschaft bilden. Voll und ganz sind jedoch nur 5 Befragte dieser Meinung, die anderen relativieren ein wenig, was sich in den Antwortkategorien zeigt (Frage 86; 2008). Dass man sich in Krisenzeiten voll auf die Nachbarn verlassen kann, das sehen alle Befragten so. Mehr als 30% sind sogar voll und ganz dieser Ansicht (Frage 87; 2008). Das Cohousing-Prinzip des Teilens (gemeinsame Anschaffung und Nutzung vieler Ressourcen) sehen 75% als mehr oder weniger verwirklicht. Die anderen immerhin 11 Befragten sehen dies eher kritisch, 3 sogar sehr.

Der Jahresvergleich (siehe Abbildung 35) ergibt 2008 bei fast allen Aspekten eine leichte Verbesserung der bereits guten bis sehr guten Werte gegenüber der Befragung im Jahr 2007. Lediglich die Meinung, dass im Lebensraum viel über den Umgang mit anderen gelernt werden könne, wird nicht mehr ganz so stark vertreten wie 2007.

### 6.6.2 Erfolgsfaktoren: Welche Cohousing-Prinzipien wurden im Projekt Lebensraum realisiert? Welche nicht?

Viele Antworten auf diese Fragen finden sich bereits in Kapitel 3. In den folgenden Abschnitten werden die Cohousing-Prinzipien noch einmal eingehend beleuchtet und die Beobachtungen aus Kapitel 3 mit den Ergebnissen aus Kapitel 4 verbunden.

#### 6.6.2.1 Beteiligungsprinzip bzw. Mitbestimmungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

##### Wurde der Lebensraum unter aktiver Beteiligung der künftigen BewohnerInnen gebildet, geplant und entwickelt?

Hier ist zu beobachten, dass die Initiatoren des Lebensraums mit Ausnahme des Architekten (Deubner) heute nicht im Lebensraum wohnen. Von den Personen, die bei der Vereinsgründung mit dabei waren, ist lediglich eine (Irmgard Kravogel) im Projekt geblieben, alle ande-

ren Gruppenmitglieder dieser Phase sind ebenfalls wieder ausgestiegen (siehe Kapitel 5). **Erst im Mai 2002** stieß die erste Familie zum Projekt, die außer Kravogel und Deubner auch tatsächlich einziehen sollte. Somit gab es keine planerische Mitbestimmung der aktuellen SiedlerInnen in der Zeit der wesentlichen Projektentstehung bis Anfang 2002, weil sie fast alle erst später dazukamen. Die **Interviews im Jahr 2007** ergaben auch tatsächlich wenig subjektive Mitbestimmungsmöglichkeit in der architektonischen Gestaltung: 60% gaben eher geringe bis keine Mitsprachemöglichkeit an.

### **6.6.2.2 Großzügige Gemeinschaftseinrichtungen, beabsichtigte Nachbarschaft – Einfluss der Cohousing-Architektur auf die Gruppenbildung**

Laut Definition ergänzen und erweitern großzügige Gemeinschaftseinrichtungen die individuellen Wohneinheiten im sozialen und praktisch-alltäglichen Bereich und beinhalten zumindest ein Gemeinschaftshaus mit Gemeinschaftsküche und Essbereich sowie Infrastruktur (gemeinschaftliche Waschmaschinen und Wäschetrockner, Kinderspielräume, Hobbyräume und vieles andere).

Die direkte Frage nach den architektonischen Elementen die den Austausch unterstützen ergab, dass die Gänge und der Gemeinschaftsraum aus Sicht der BewohnerInnen diesbezüglich mit Abstand am wichtigsten sind (2007). Zugenommen hat 2008 die Bedeutung der Küche und der Außenplätze, während Gänge, Gemeinschaftsraum und Osiose-Brunnen geringfügig an Bedeutung verloren haben.

### **Vergleich mit Les Paletuviers**

Bei Les Paletuviers sind die häufigsten Gemeinschaftseinrichtungen typischerweise der gemeinsame Innenhof, eine Sauna und eventuell ein Schwimmbassin. Diese Annehmlichkeiten werden gerne genutzt, wobei insbesondere die Sauna oft genannt wurde.<sup>13</sup> Allerdings sind dies keine Einrichtungen, die den praktischen Alltagsbedürfnissen wie Kochen und Essen entsprechen, und hier zeigt sich der wesentliche Unterschied zu Cohousing im engeren Sinn: Es sind gerade die Möglichkeiten der Vereinfachung und Erleichterung dieser alltäglichen Erledigungen, die im Cohousing eine intensivere Zusammenarbeit begründen und dadurch die Häufigkeit der sozialen Interaktionen und damit die Gemeinschaftsbildung besonders nachhaltig und positiv beeinflussen.

<sup>13</sup> Vgl. dazu „20 Jahre Atrium-Wohnhöfe „Les Paletuviers“ (Havel, M. & Gutmann, R., Wien 1997).

### Zur Bedeutung der Verbindungsgänge

Aus Dänemark ist bekannt, dass die (gedeckten) Verbindungsgänge zwischen den Wohneinheiten untereinander und zu den Gemeinschaftsräumen ein wichtiges architektonisches Element von Cohousing darstellen, indem sie die Begegnungen und damit die Gemeinschaft fördern. Es sollte nicht vergessen werden, dass die Verbindungsgänge eine niederschwelligere (weil zufällig – absichtslose) Möglichkeit des Zusammentreffens bieten als das Gemeinschaftshaus, denn dort geht man doch eher mit einer konkreten Absicht hin.

Insbesondere die Überdachung der Gänge ist wichtig, damit der Gebrauch und Aufenthalt auch unabhängig von der Witterung oder Jahreszeit möglich ist.

Einerseits fördert die Überdachung ganz eindeutig die für die Gemeinschaftsbildung hilfreiche Funktion der Gänge. Es ist nun einmal ein großer Unterschied, ob man in der kalten Jahreszeit Mantel und Schuhe anziehen muss um zum Gemeinschaftshaus oder zu einem Nachbarn zu gelangen, oder ob man einfach in Hausschuhen oder Socken rübergeht, ohne an Regen oder Schnee auch nur zu denken. Andererseits kostet eine Überdachung viel Geld, und speziell die Größe und Art der Ausführung verursacht bei den Baukosten deutliche Unterschiede. Bei der Entscheidung für überdachte Gänge gilt es auch zu bedenken, ob deren Funktion auf den geschützten Zugang und damit minimalen Bauaufwand beschränkt bleiben soll, oder ob die Gänge eine erweiterte Funktion im Sinne von ausgelagerten Garderoben und Vorzimmern oder gar gestalteten Bereichen übernehmen sollen, mit allen Annehmlichkeiten die Kommunikationssphären betreffend, aber auch mit allen lösungsbedürftigen Fragen, die dieser spezifische Wohnstil mit sich bringt.

Einige dieser Fragen beispielsweise aufgelistet:

Sollen die überdachten Verbindungsgänge in isolierter und wärmeregulierend belüfteter Bauweise errichtet werden? Eine erweiterte Nutzung ist dadurch wesentlich besser möglich. Oder genügt die für einen geschützten Zugang nötige Minimalversion?

Wie breit und wie hoch sollen die Gänge sein? Welchen Einfluss könnte das Grundflächenmaß der Gänge auf die zu entrichtende Grundsteuer haben, wird diese dadurch wesentlich ansteigen?

Welche Nebeneffekte sind bei großzügig gestalteten Wohngängen zu erwarten, welche Annehmlichkeiten, aber auch Herausforderungen wird es geben? So z.B. haben wir in Dänemark ein Klavier am Gang gesehen, das gelegentlich zum Kristallisationspunkt spontaner Hausmusik wurde; Und es gab ungeheizte Gänge, wo als durchaus essbare Dekoration Weintrauben und Pfirsiche wuchsen. Dennoch zu bewältigen sind unterschiedliche Vorstellungen bei der Gestaltung und den Fragen was draußen wo stehen soll oder darf, ob es mögliche Lärmbelästigung durch die Art der Gangbenutzung oder durch spielende Kinder gibt, usw.

Auch Bemerkungen aus einer Sammlung von Kommentaren im Lebensraum bestätigen, dass dort die Gänge eine wichtige Rolle spielen:

- „Einladung zum Frühstück um 5Uhr30, wenn ich mit der Kleinen verschlafen am Gang spazieren gehe. Balsam.“
- „Man kann Sorgen und Ärger immer wo abladen, einfach mal weinen oder schreien. Auch gemeinsam lachen ist befreiend, blödelnd am Gang stehen und Vorbeikommende anstecken.“

### 6.6.2.3 Selbstverwaltung und nicht-hierarchische Struktur

**Selbstverwaltung und nicht-hierarchische Struktur bedeutet, dass** „die BewohnerInnen eigenverantwortlich sind für Betrieb und Erhaltung der Wohnanlage (obwohl die praktische Durchführung dieser Aufgabe auch delegiert werden kann) und in der Gemeinschaft verantwortliche Positionen übernehmen. Generelle Entscheidungen werden jedoch von der Allgemeinheit getroffen. Jeder Haushalt ist finanziell von der Gemeinschaft unabhängig.“

Aus Dänemark ist bekannt, dass dort in manchen Projekten im Winter eine Evaluations- und Planungswoche stattfindet, in der für das vergangene Jahr Bilanz gezogen und für das neue Jahr Projekte ausgeheckt werden. Sogar die Kinder haben gelegentlich ihre eigene Gruppe, die unabhängig diskutiert und dann den Erwachsenen ihre Wünsche vorlegt.

Auch sogenannte „Erledigungs- bzw. Aktionstage“ sind dort beliebt. Sie finden meist einmal monatlich am Wochenende statt und dienen dem Abarbeiten einer Liste von anstehenden bzw. wiederkehrenden Aufgaben, die durch freiwilliges Eintragen auf der schon wochenlang aushängenden Liste zugeordnet bzw. für den jeweiligen BewohnerInnen reserviert werden. Und je früher man sich in die Liste einträgt, umso größer ist die Auswahl an Tätigkeiten und damit die Chance, die persönlich bevorzugte Aufgabe zu bekommen. Dabei ist das gleichzeitige und quasi gemeinsame Arbeiten an den individuellen Erledigungen ein beachtenswerter Motivationsfaktor.

Die Zufriedenheit mit Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens im Lebensraum ist 2007 und 2008 stets hoch (

**Abbildung 31**). Lediglich ein geringer Prozentsatz von 5% der SiedlerInnen ist eher unzufrieden.

### 6.6.2.4 Gemeinsames Essen

Aus **Exkursionen nach Dänemark** ist bekannt: In dänischen Cohousings wird häufig bis regelmäßig für die Gemeinschaft gekocht. Und: die Gemeinschaftsbildung ist dort am erfolgreichsten, wo am häufigsten gemeinsam gegessen wird.

Wichtige Aspekte gemeinschaftlicher Mahlzeiten sind (auch dort):

- Von Beginn an einführen.

- Regelmäßigkeit.
- Zeitliche Abstimmung auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen.

Auch **Kathryn McCamant** und **Charles Durrett** kommen in ihrem Buch - basierend auf Einzelinterviews - zu dem Schluss: **Sehr viel Gemeinschaftsbildung hängt am gemeinsamen Essen** (McCamant/Durrett 1994).

Im Lebensraum wurde das gemeinsame Essen im Lauf des Jahres 2008 – also verspätet – zur regelmäßigen Einrichtung. Den vorherigen Einzelaktivitäten wurde durch einen Besuch von Charles Durrett anlässlich der Austrotopia – Veranstaltung im August 2008 soviel Motivation zugeführt, dass es daraufhin eine nachhaltige Initiative eines engagierten Bewohners gab, so dass seither 20 bis 25 Personen gemeinsames Kochen und Essen 4 mal pro Woche umsetzen.

Für 23 BewohnerInnen war das gemeinsame Kochen und Essen DIE positivste Entwicklung des Jahres 2008.

Es fällt auf, dass das gemeinsame Essen (und Kochen für die Gemeinschaft) als sehr wichtig und der Gemeinschaftsbildung dienlich gesehen wird, dass aber andererseits die Teilnahme am gemeinsamen Essen aus einer Vielzahl von teils organisatorischen, teils aber auch ganz persönlichen Gründen auf erhebliche Hindernisse stößt, und dass deshalb derzeit nur etwa die Hälfte der BewohnerInnen am gemeinsamen Essen teilnimmt. Allerdings sind auch in dänischen Cohousings selten alle BewohnerInnen dabei.

Gründe warum viele nicht (oder zumindest vorübergehend nicht mehr) teilnehmen, sind vor allem die **Essenszeiten**:

Für kleine Kinder ist 19 Uhr schon zu spät, für viele Erwachsene hingegen 18 Uhr noch zu früh. Dementsprechend gibt es im Lebensraum den Kompromiss von je zwei Essen pro Woche um 18 Uhr und um 19 Uhr. Trotzdem ist es für einige Eltern ein Problem, dass die kleinen Kinder auch beim früheren Essenstermin durch die Vielzahl der Anwesenden und speziell der größeren Kinder noch soviel Unruhe aufnehmen, dass sie mit dem anschließenden Einschlafen Schwierigkeiten haben.

Ein ganz anderes Zeitproblem haben diejenigen Erwachsenen, die generell am Abend gar nicht oder nur sehr eingeschränkt essen. Für sie wäre ein gemeinsames Mittagessen der geeignete Zeitpunkt. Eine gelegentlich genutzte, aber doch unbefriedigende Kompromisslösung ist es, die persönliche Portion des Abendessens gekühlt aufzubewahren und am Folgetag mittags aufzuwärmen.

Für ihren ebenso teuren wie luxuriösen Umgang mit dieser Problematik sei hier die Siedlung Fredensborg (Dänemark) von Jørn Utzon erwähnt, die (als Spätform der Familienhotels) zu Cohousing im weiteren Sinn gezählt werden kann, und wo von fix beschäftigten Köchen zwei Mahlzeiten pro Tag auf den Tisch gebracht werden. Und auch wenn bei unserem Besuch

versichert wurde dass die Kosten gar nicht so hoch seien wie man erwarten würde, so ist doch dieser Aufwand für übliche Cohousings unfinanzierbar.

Abgesehen von den Essenszeiten gibt es natürlich auch die **unterschiedlichen Vorstellungen von Ernährung**: mehr oder weniger Fleisch oder Nudeln, ganz vegetarisch, oder einfach generell gesünder, usw. usf.

Auch das Bedürfnis zum häuslichen Zusammensein im Kreis der Familie spielt eine Rolle, insbesondere wenn z.B. wegen Wochenendarbeit das Abendessen die einzige Gelegenheit dafür ist.

#### 6.6.2.5 Zusammenwachsen

Zusammenwachsen war eine der besonderen Entwicklungen im Jahr 2008, also 2,5 Jahre nach Einzug (Übernahme Juni 2005). Die sozialen Kontakte werden als zunehmend besser erlebt. Das Gefühl der Geborgenheit nahm im Evaluationszeitraum ebenfalls weiter zu. Hier zeigt sich ein wichtiger Unterschied zu den Les Paletuviers-Wohnhöfen, in denen der soziale Kontakt mit der Zeit eher abnahm.

Dass Zusammenwachsen (im Lebensraum) wichtig ist zeigt sich darin, dass BewohnerInnen, die den Entschluss fassen auszuziehen, sich vor allem nicht geborgen, hingegen aber ausgeschlossen fühlen.

#### 6.6.2.6 Wohnbauförderung, Genossenschaft

Viele wünschen sich eine andere Staffelung der für die Förderungsbemessung maßgeblichen Einkommensgruppen, 80% sind jedoch mehr oder weniger zufrieden mit der Wohnbauförderung.

Die Genossenschaft<sup>14</sup> als Organisationsform wird besonders heterogen gesehen. Zusammengefasst wertete die Hälfte eher positiv, die andere Hälfte eher negativ:

**Positiver Effekt:** durch die Genossenschaft und die dadurch gegebene Mietvariante wird das Wohnen im Lebensraum für viele erst leistbar.

**Andererseits Nachteile:** die Genossenschaft hat 3,25% der Nettobaukosten kassiert. Der Verein verliert an Bedeutung. Es gibt weniger Selbstbestimmung.

Durch die Mietvariante gibt es weniger Bindung der BewohnerInnen an das Projekt. Kritisch gesehen wird auch die Vergabepaxis der Wohnbauförderung.

Allerdings haben sich durch die Einbindung der Wohnbaugenossenschaft ganz spezielle Situationen und damit Probleme ergeben. Einerseits wäre vieles ohne die Genossenschaft gar

<sup>14</sup> Rechtlich gesehen handelt es sich bei der NÖSTA nicht um eine Genossenschaft, sondern um eine gemeinnützige GesmbH.

nicht möglich gewesen, so zum Beispiel die große niederösterreichische Wohnbauförderung, was auch der eigentliche Grund für diese ursprünglich nicht vorgesehene Lösung war. Aber auch die steuerschonende Form des Mietkaufs und überhaupt die Vermietung von Wohneinheiten an Siedler, die gar kein Wohnungseigentum anstreben, all das wurde durch die Wohnbaugenossenschaft erst zur Realität.

Andererseits ist diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens für die Genossenschaft ein höchst ungewohntes Neuland, und es sollte nicht vergessen werden dass nur diese eine Genossenschaft den Pioniergeist zum Einstieg in diese für Österreich bisher unübliche Wohnform aufbrachte. Und aus dieser Situation kam es zu einigen Regelungen, mit denen die BewohnerInnen heute nicht ganz glücklich sind, insbesondere die Ausfallhaftung der Bewohnergemeinschaft für nicht vergebene Wohneinheiten.

### **6.6.2.7 Nachmieterregelung**

Für 75% der BewohnerInnen stellt die Verpflichtung zum Finden eines Nachmieters ein Dilemma dar.

Kein Einfluss der Gemeinschaft darauf, wer ins Projekt kommt: Ursprünglich wollte die Gemeinschaft selbst über Wohnungsnachfolger entscheiden. Aus einem geplanten Instrument der Einflussnahme auf die Bewohnerstruktur wurde eine Verpflichtung zur raschen Nachbesetzung. Die Genossenschaft entscheidet jetzt über die Wohnungsvergabe und darf vom Gesetz her niemanden ablehnen, außer aus formalen Gründen.

## 7 Vergleich mit Les Paletuviers

In diesem Abschnitt haben wir die Erkenntnisse aus der vorliegenden Studie den Ergebnissen aus der Studie von Sigrid Grünberger (Grünberger 2007) gegenübergestellt.

Das Wohnprojekt Lebensraum ist in Österreich das erste Cohousing im engeren Sinn. Das heißt seine Architektur und Ausstattung beinhalten alle jene Einrichtungen, welche im Cohousing für eine optimale Unterstützung der Gemeinschaftsbildung vorgesehen sind. Somit ist aber ein Vergleich nur eingeschränkt möglich und kann beispielsweise die Nutzung von Gemeinschaftshaus und Gemeinschaftsküche nicht mit einbeziehen, weil solche Strukturen in anderen Projekten (z.B. „Les Paletuviers“) nicht in dieser Form vorhanden sind (Vergleiche bezüglich Architektur u.ä. finden sich in Kapitel 9.1.1 auf Seite 210 des Anhangs).

### Soziodemografische Vergleiche

Die folgenden Tabellen zeigen Vergleiche der soziodemografischen Daten des Lebensraums mit Les Paletuviers, sowie der österreichischen Gesamtbevölkerung<sup>15</sup>.

Die in der Befragung ermittelte Geschlechterverteilung im Lebensraum ist mit 51,5% Frauen und 48,5 % Männern fast identisch mit der der österreichischen Gesamtbevölkerung. In den Les Paletuviers-Wohnhöfen ist die Verteilung leicht abweichend, hier gab es mehr männliche als weibliche BewohnerInnen (siehe Tabelle 39).

**Tabelle 39:** Geschlechterverteilung im Lebensraum, in Österreich und Les Paletuviers.

	Lebensraum	Österreich	Les Paletuviers
weiblich	51,5%	51,2%	48,1%
männlich	48,5%	48,8%	51,9%

Die Altersverteilung im Lebensraum zeigt einen Überhang der 30- bis 49jährigen, sowohl im Vergleich mit der österreichischen Bevölkerung als auch mit den Les Paletuviers – Wohnhöfen. In der Gesamtbevölkerung beträgt die Gruppe der bis 24jährigen 27% und die der über 70jährigen 12%.

<sup>15</sup> Q: STATISTIK AUSTRIA, 2001: Volkszählung, 2002 bis 2006: Mikrozensus, Jahresdurchschnitt. - 1) Präsenz- u. Zivildienst sowie Anstalten nicht enthalten. - 2) Allgemein bildende und berufsbildende höhere Schulen. - 3) Inkl. hochschulverwandte Lehranstalten. Ab 2004 Inkl. Universitätslehrgänge. Bildungsstand der Bevölkerung davon mit höchster abschl. Ausbildung, in % Wohnbevölkerung (15 Jahre u. älter), in 1.000 Jahr

**Tabelle 40:** Vergleich der Altersgruppen im Lebensraum mit der österreichischen Gesamtbevölkerung (es wurde nur die im Lebensraum befragte Gruppe der über 25jährigen berücksichtigt, d. h. unter 25jährige und über 69jährige wurden in der Gesamtbevölkerung nicht mitgerechnet).

Alter in Jahren	Lebensraum	Österreich
25 bis 29	2,4%	10,67%
30 bis 34	19,5%	12,50%
35 bis 39	26,8%	13,83%
40 bis 44	19,5%	13,50%
45 bis 49	14,6%	11,83%
50 bis 54	9,8%	11,17%
55 bis 59	4,9%	7,83%
60 bis 64	0,0%	10,17%
65 bis 69	2,4%	8,50%

**Tabelle 41:** Vergleich der Altersverteilung zwischen Lebensraum und Les Paletuviers -Wohnhöfen.

Alter in Jahren	Lebensraum	Les Paletuviers
20 bis 39	48,78%	13,70%
40 bis 55	43,90%	45,10%
über 56	7,32%	41,20%

Betrachtet man den **Bildungsgrad**, so zeigt sich dass im Lebensraum - wie in den Les Paletuviers-Wohnhöfen auch - der Anteil der Akademiker mit Universitäts- und Hochschulabschluss am höchsten ist und damit auch wesentlich höher liegt als in der Gesamtbevölkerung.

**Tabelle 42:** Vergleich des Bildungsgrads der Lebensraum-BewohnerInnen mit Österreich und Les Paletuviers.

Bildung	Lebensraum	Österreich	Les Paletuviers
Pflichtschule/Hauptschule/Lehre	10,5%	63,3%	7,7%
Fachschule	21,1%	12,9%	19,2%
höhere Schule	21,1%	14,0%	28,9%
Hochschule, Uni	44,7%	9,8%	44,2%
Sonstiges	2,6%		

**Tabelle 43:** Einige Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens im Vergleich

	<b>Les Paletuviers - Wohnhöfe</b>	<b>Lebensraum</b>
<b>Allgemeine Prinzipien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partizipation</li> <li>• Kostengünstigkeit der Bauform</li> <li>• Aufhebung der Isolation der Kleinfamilie, und Kinderfreundlichkeit</li> <li>• Gemeinschaftseinrichtungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beteiligungsprinzip</li> <li>• beabsichtigte Nachbarschaft und Gemeinschaftsbildung</li> <li>• umfassende Gemeinschaftseinrichtungen</li> <li>• Selbstverwaltung</li> </ul>
<b>Architektur</b>	je 8 Wohnungen um einen Atriumhof mit Glasdach, 2 bis 3 Höfe kombiniert	verdichteter Flachbau mit Gemeinschaftshaus und glasgedeckten Erschließungsgängen
<b>Gemeinschaftsräume</b>	in allen: ein Atrium (allgemein der Kommunikation gewidmet); Sauna; in manchen Wohnhöfen: Waschküche, Hobbyräume, Werkstätten, Fitnessräume, Schwimmbad	Gemeinschaftsküche, Speise- und Veranstaltungsraum, Kinderspielraum, Waschküche, Büro, Tonstudio
<b>Mitsprache Wohnungsplanung</b>	sehr unterschiedlich in den einzelnen Projekten, gering bis hoch	sehr unterschiedlich zwischen den einzelnen BewohnerInnen, gering bis hoch
<b>Mitsprache Gesamtprojekt</b>	sehr unterschiedlich in den einzelnen Projekten, gering bis hoch	prinzipiell ja, aber durch hohe Fluktuation nicht von den tatsächlichen Bewohnern realisiert
<b>Lebenshaltungskosten</b>	Motto „Sparen innerhalb der Wohnung wo es sinnvoll ist, damit mit dem gesparten Geld gemeinschaftliche Einrichtungen finanziert werden können“.	Einsparungen an Zeit und Geld durch gemeinschaftlich organisierte Erledigungen, speziell auch von Betreuungs- und Haushaltsaufgaben

### Preis-Leistungs-Verhältnis

Die Beurteilung des Preis-Leistungsverhältnisses fiel in der Studie über die Les Paletuviers-Wohnhöfe etwas besser aus. Der Mittelwert betrug hier 2,2 (transformiert von 4er-Skala auf 6er-Skala). In derselben Studie wurde die Beurteilung in der Frauen-Werk-Stadt mit 3,91, also schlechter als im Lebensraum angegeben.

### Sicherheit

Das Gefühl der Sicherheit im Lebensraum selbst ist höher als in den anderen Wohnprojekten. Rund um den Lebensraum und im Umkreis von 10 Gehminuten wird weniger Sicherheit empfunden als es in den Les Paletuviers - Wohnhöfen der Fall ist. Die Sicherheit ist jedoch wesentlich höher als in der Frauen-Werk-Stadt (Quelle: Grünberger 2007).

### **Häufigkeit von Konflikten**

Der Vergleich mit Les Paletuviers über die Befragungsmittelwerte zeigt, dass die Häufigkeit von Konflikten mit 4,4 (2007) und 4,9 (2008) im Lebensraum jeweils geringer angegeben wurde als in den Les Paletuviers-Wohnhöfen, mit Mittelwerten von 2,62 in der Anfangsphase und 3,56 zum Befragungszeitpunkt<sup>16</sup>.

### **Allgemeine Zufriedenheit**

89% würden wieder in den Lebensraum einziehen (Antwortkategorie 1 bis 3). Dies entspricht einer höheren Quote als in Les Paletuviers – Wohnhöfen (87%) oder Frauen-Werk-Stadt (65%) (siehe Grünberger 2007, Abbildung 16).

### **Gemeinschaftseinrichtungen und Gruppenbildung**

Bei Les Paletuviers sind die häufigsten Gemeinschaftseinrichtungen typischerweise der gemeinsame Innenhof, eine Sauna und eventuell ein Schwimmbaden. Diese Annehmlichkeiten werden gerne genutzt, wobei insbesondere die Sauna oft genannt wurde.<sup>17</sup> Allerdings sind dies keine Einrichtungen, die solchen praktischen Alltagsbedürfnissen wie Kochen und Essen entsprechen, und hier zeigt sich der wesentliche Unterschied zu Cohousing im engeren Sinn: Es ist gerade die Möglichkeit der Vereinfachung und Erleichterung dieser alltäglichen Erledigungen, die im Cohousing eine intensivere Zusammenarbeit begründen und dadurch die Häufigkeit der sozialen Interaktionen und damit die Gemeinschaftsbildung besonders nachhaltig und positiv beeinflussen.

<sup>16</sup> Für die Vergleichbarkeit wurden die Werte aus der Les Paletuviers-Studie von einer 4er auf eine 6er-Skala transformiert. Jeweils bedeutet ein hoher Wert, dass wenige bzw. keine Konflikte vorlagen, niedrige Werte spiegeln viele Konflikte wider.

<sup>17</sup> Vgl. dazu „20 Jahre Atrium-Wohnhöfe Les Paletuviers“ (Havel, M. / Gutmann, R., Wien 1997).

## 8 Ausblick: Ideen und Schlussfolgerungen für eine regionale Umsetzung

Welchen Stellenwert kann Cohousing im ländlichen und suburbanen Niederösterreich zukünftig einnehmen?

### 8.1.1 Voraussetzungen für eine wirkungsoptimierte Umsetzung – Empfehlungen:

In diesem Abschnitt gehen wir auf diejenigen Erkenntnisse und Ergebnisse der Studie ein, die für zukünftige Projekte relevant sind. Gibt es allgemeingültige Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen für eine wirkungsoptimierte (d.h. den speziellen Wirkmöglichkeiten dieser alternativen Wohnform bestmöglich entsprechende) Umsetzung ähnlicher Projekte? Wenn ja, welche Voraussetzungen sind dies?

Unter Berücksichtigung der Individualität der Cohousing - Projekte soll auf diese Weise ein projektübergreifendes „Lernen am Modell“ prinzipiell ermöglicht werden.

### 8.1.2 Empfehlungen für Initiativgruppen

#### Für wen ist Cohousing geeignet

Zitat aus einem Interview mit einem Bewohner des Lebensraums: „Cohousing-Strukturen leben davon dass Leute selbstgesteuert Prozesse gestalten und innerhalb dieser Prozesse Verantwortung übernehmen, was gesellschaftlich ansonsten überhaupt nicht selbstverständlich ist.“

Cohousing ist ein besonders interessantes Angebot für Leute die gestalten wollen, die die Art ihres Wohnens inklusive der unmittelbaren Nachbarschaft bestimmen bzw. mitgestalten wollen, die ihre Lebensumstände am Wohnort weitestgehend selbst wählen und selbst steuern wollen, und die vor allem Freude an eigenen Initiativen und an deren Umsetzung haben.

Und vor allem ist Cohousing natürlich für solche Leute, die in einer aktiven Gemeinschaft leben und auch die Vorteile nutzen wollen, die durch gemeinschaftliche Einrichtungen für die Erledigung alltäglicher Haushaltsaufgaben und für die Freizeitgestaltung möglich sind.

#### In Niederösterreich vorab zu beachten: die Bauträger und die „große“ Wohnbauförderung

Für Cohousing-Projekte in Niederösterreich ist die sogenannte „große“ Wohnbauförderung (Landesförderung für großvolumigen Wohnbau) von essenzieller Bedeutung. Diese Förderung zu bekommen oder nicht zu bekommen bedeutet für viele InteressentInnen den Unterschied zwischen Leistbarkeit und bloßem Wunschtraum (siehe Kapitel 5.3.2.1 S. 71 ff).

Es empfiehlt sich also, von vornherein die Zugänglichkeit der Förderung sicherzustellen und die Rechtsform des Bauträgers damit in Einklang auszuwählen bzw. einen geeigneten Bauträger zu finden.

Das Beispiel „Lebensraum“ zeigt, dass es sehr viel Zeit, Geld und Energie kosten kann, wenn die Entscheidung über die Bauträgerschaft erst im Nachhinein an die Erfordernisse der Förderungserlangung angepasst werden muss.

### 8.1.2.1 Werbung von SiedlerInnen

#### Öffentliche Bekanntmachungen sind gut, aber nicht unbedingt das erfolgreichste

##### Werbemittel.

Historisch betrachtet waren Zeitungsartikel und -anzeigen meistens der erste Schritt zur Bekanntmachung eines Cohousing-Projektes. Beispielsweise entstanden in Dänemark die ersten beiden Projektgruppen aus dem Interessentenkreis einiger Annoncen. Inzwischen werden Cohousing-Projekte bevorzugt über das Internet beworben, auch Artikel bzw. Features in diversen Medien sind hilfreich. Aber es gibt auch andere Wege der Werbung:

In der vorliegenden Studie gaben 81% aller befragten BewohnerInnen an, über **private Kanäle** vom Lebensraum erfahren zu haben (Befragung von 2007). Aber zunächst muss die Information die privaten Kanäle erreichen:

In der allerersten Phase des Projektes Lebensraum (noch vor der Vereinsgründung) wurde vor allem mit Annoncen und mit professionell gestalteten Flyern (gefaltete Handzettel) um InteressentInnen geworben, für die dann Informationsveranstaltungen durchgeführt wurden. Die Flyer wurden vielerorts zur Entnahme ausgelegt, beispielsweise in Volkshochschulen und Bioläden. Nach den aufwändig gedruckten Flyern wurden fotokopierte Handzettel verwendet. Diese sparten nicht nur Kosten, sie wurden vom Zielpublikum auch etwas besser rezipiert, sodass der Eindruck blieb, dass die Informationsblätter umso besser angenommen wurden, je improvisierter ihr äußeres Erscheinungsbild war. Dies und der in den Folgejahren zunehmend überwiegende InteressentInnenzuzuwachs aus privaten Kontakten legen den Schluss nahe, dass die private Art der Initiative für eine erfolgreiche Bekanntmachung eines Cohousing-Projektes möglichst deutlich erkennbar und mit der Werbung in Kongruenz sein sollte.

Ein Gemeinschaftsprojekt kann also erfolgreich über Mundpropaganda bzw. direkte Kontakte beworben werden, vermutlich weil dadurch beim interessierten Zielpublikum positive Einschätzungen bedient und negative ausgeschlossen werden (z.B. „wer mir privat empfohlen wird hat eine höhere Glaubwürdigkeit“, bzw. „wer teure Werbung macht, verbrät damit das Geld seiner Kunden, statt es ins Projekt zu stecken“).

Vertrauen in das Projekt zu haben ist wichtig! Dieses kann bei InteressentInnen vor allem durch die bereits im Projekt engagierten SiedlerInnen transportiert bzw. gestärkt werden.

In den USA spielen derzeit die Seminare von Charles Durrett eine bedeutende Rolle für die weitere Verbreitung von Cohousing. Aus diesen Seminaren gehen regelmäßig Initiativgruppen für neue Cohousingprojekte hervor. Durrett sieht den besonderen Vorteil dieses Zugangs darin, dass die InteressentInnen ihre Vorstellungen im direkten Kontakt erörtern und auch gleich passende Gruppierungen bilden können. Dadurch bestehen gute Chancen dass eine homogene Projektgruppe aus dem Teilnehmerkreis des jeweiligen Seminars zusammenfindet.

### 8.1.2.2 Intentionen müssen stimmen

Essenziell für den Projekterfolg von Cohousing ist die gemeinsame Intention und Vision.

Wie wichtig die bewusste Entscheidung für alle Aspekte dieser Wohn- und Lebensform ist zeigte sich daran, dass sich manche der für die Studie Befragten vom Anspruch der Beteiligung an der Gemeinschaft (sozial und organisatorisch bzw. administrativ) bedrängt oder überfordert fühlten.

Die Antworten auf die Fragen 017 und 028 zeigen, dass sogar noch Ende 2008 ein erheblicher Teil der SiedlerInnen des Lebensraums dem Cohousinggedanken keine erste Priorität einräumt, denn 20% finden das gemeinsame Essen für sich persönlich eher unwichtig bis völlig unwichtig, und immerhin 10% finden es sogar für die Gemeinschaftsbildung eher bis völlig unwichtig. Zu diesem Zeitpunkt haben allerdings bereits 10 BewohnerInnen die Siedlung verlassen, sodass beim Erstbezug von etwa einem Drittel nicht ausreichend Cohousing –motivierter bzw. in den Intentionen nicht miteinander abgestimmter SiedlerInnen auszugehen ist. Eine Bewohnerin sagte im Interview: „Für manche waren die gruppendynamischen Prozesse schlicht eine Überforderung.“

Diese Diskrepanzen bzw. fehlende Übereinstimmung wurden speziell in der letzten Beitritts- welle vor und nach Baubeginn nicht mehr ausreichend thematisiert. Rückblickend hat in der dadurch bedingten Heterogenität der Gruppe einiges vom später zutage getretenen Konfliktpotenzial seine Wurzeln.

Gemeinsame Intentionen müssen entwickelt und gepflegt werden.

**Für Cohousing typische Intentionen sind: die Gemeinschaft leben und dafür Einsatz und Engagement bringen wollen (Zeit, Herzblut, Motivation, Kreativität, soziale Verantwortung, Großzügigkeit, ...).** Die Evaluation ergab, dass manche BewohnerInnen die Notwendigkeit von eigenem Engagement zum Teil als Druck empfanden, was sicherlich nicht im Sinne des Cohousing – Gedankens ist.

Intentionen, Erwartungen und Anliegen der späteren SiedlerInnen sollten möglichst frühzeitig im Gruppenbildungsprozess zur Sprache kommen, um Gemeinsamkeiten pflegen und fördern zu können.

Auch spezialisierte Cohousings sind vorstellbar und z.B. in den USA bereits ‚gang und gäbe‘. Beispielsweise gibt es derzeit einen starken Trend zu Seniorencohausings, die eine interessante und durchaus ernstzunehmende Alternative oder auch Ergänzung zu Pflegeeinrichtungen bilden können.

### **8.1.2.3 Kommunikation und Transparenz**

In jeder Phase sollte auf eine umfassende Transparenz Wert gelegt werden. Dazu gehört auch eine effiziente Kommunikation, und die erfordert Zeitaufwand ebenso wie Achtsamkeit. Es ist bezeichnend, dass bei den für CohousingbewohnerInnen wünschenswerten Eigenschaften (siehe Tabelle 29) die drei häufigsten Nennungen besonders relevant für die Kommunikationsqualität sind, nämlich: Respekt vor der Meinung des Anderen, Toleranz, und Konsensfähigkeit zusammen mit Kompromissbereitschaft.

### **8.1.2.4 Projektgröße**

Eine zu geringe Größe des Projekts erzeugt zu wenig soziale Dynamik. Davon sind laut McCamant und Durrett Cohousings unter 20 Wohneinheiten betroffen (McCamant/Durrett 1994). Die Größe des Lebensraums mit 32 Wohneinheiten war jedoch (insbesondere für das erste Cohousing Österreichs) eine erhebliche Hürde, da vor allem zu Beginn nicht genügend fixe InteressentInnen vorhanden waren.

Eine zu große Zahl an Wohneinheiten kann außerdem kritisch für die Homogenität der Gruppe werden. Dies ist spätestens bei einer so hohen BewohnerInnenzahl der Fall, wo es schwer wird alle zu kennen. McCamant/Durrett haben hierfür 35 Wohneinheiten als Obergrenze erhoben, allerdings kann diese Zahl bei geringer Belegungsdichte auch sinnvoll erhöht werden.

### **8.1.2.5 Ersparnis an Zeit und Ressourcen / gemeinsame Mahlzeiten**

Die für Eltern und Alleinerziehende so wichtigen Zeit- und Ressourcen-Ersparnisse erwachsen etwa in dem Ausmaß, wie gemeinsames Kochen und Essen funktioniert. Damit steigt auch der soziale Zusammenhalt.

Nicht so sehr Feste, Veranstaltungen und gemeinsame Freizeitaktivitäten sind der Dreh- und Angelpunkt, sondern das gemeinsame Essen ist wichtigster Faktor für die auch nachhaltig gut funktionierende Gemeinschaft. Es ist also besonders wichtig, dass dies möglichst frühzeitig umgesetzt wird.

### **8.1.2.6 Energiekriterium**

Die Gemeinschaft wird auf Dauer nur dann intensiver und in ihrem Zusammenhalt stärker, wenn sie einen internen Mechanismus hat, durch den (Motivations-)Energie gewonnen - statt verbraucht wird. Dies geht am besten über die individuellen Vorteile der Gemeinschaftszugehörigkeit in Form einer angenehmeren Alltagsbewältigung.

Dabei ist entscheidend, dass Aufgaben aus dem individuellen Arbeitsbereich ins Kollektiv delegiert und dort rationeller erledigt werden können. Die praktische Anwendung dieses Prinzips erfolgt z.B. bei Einkaufen, Kochen, Kinderaufsicht und -Transport.

Je bewusster sich die Gruppe dieser Zusammenhänge ist (und sie auch umsetzt), desto besser und nachhaltiger gelingt die Gemeinschaftsbildung (siehe Kapitel 6.4.13, S.147). Der beste Zeitpunkt um dieses Prinzip in Gang zu bringen ist: gleich von Anfang an!

### **8.1.2.7 Unkomplizierten Ausstieg ermöglichen, Neueinsteiger auswählen**

Die Regeln für den Ausstieg aus dem Projekt (und natürlich auch für den Einstieg) sollten möglichst klar und unkompliziert sein, damit keine zusätzlichen emotionalen Belastungen aus vermeidbaren Streitigkeiten entstehen.

Besonderes Augenmerk verdient dabei (soweit es um Mietobjekte bzw. Mietkauf geht) das Thema leerstehender Wohneinheiten, und wer für die resultierenden Kosten aufkommt. Ist zur Vermeidung von Leerstehungen eine Verpflichtung zum Finden eines Nachmieters sinnvoll, und in welcher Form? Dies soll klar geregelt und in den Konsequenzen wohlüberlegt sein.

Und dann gibt es noch die Sorge, ob die Neueinsteiger auch wirklich zur Gruppe passen. Beitrittskriterien oder Hearings haben sich nicht sonderlich bewährt, hingegen bewirkt eine umfassende und rückhaltlose Information erfahrungsgemäß wie von selbst die richtige Selektion.

### **8.1.2.8 Altersthema**

Ein altersmäßig durchmischtes Cohousing hat den Vorteil, dass es keine einseitige Entwicklung gibt wie z.B. dann, wenn ein aus jungen Familien bestehendes Projekt allmählich altert und so ungewollt zum Seniorencohousing wird. Eine von vornherein vollständige Alterspyramide legt die beste Basis für eine diesbezüglich gleichmäßige Entwicklung, und auch für die Kinder ist das Rollenvorbild älterer Menschen ein wichtiger Aspekt.

Seniorencohousing ist hingegen ein ganz eigenes Thema und sollte deshalb von vornherein als solches geplant werden.

### **8.1.2.9 Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung**

Es ist ratsam, gleich am Anfang bei der Gruppenbildung Grundsatzentscheidungen zu treffen was bevorzugt wird, z.B.: Konsens oder Mehrheitsentscheidungen, schriftliche Regelungen oder informelle Übereinkünfte, gemeinschaftliche Arbeitseinsätze oder bezahlter Putzdienst,

gewaltfreie Kommunikation oder hitzige Debatten mit emotionalen Angriffen; ob Mediation und Coaching gegebenenfalls gute Investitionen oder unerwünscht wären, ob Befindlichkeitsrunden stattfinden sollen, usw.

Je homogener die Gruppe und je klarer die gemeinsamen Absichten sind, desto geringer ist das Konfliktpotential.

#### **8.1.2.10 Mitbestimmung**

Schon mehrere Cohousinggemeinschaften kamen zu dem Schluss: In der Planungsphase wäre es effektiver gewesen, wenn es zu Planungsaspekten Arbeitsgruppen gegeben hätte, in denen künftige BewohnerInnen sich hätten einbringen und für die Lösungen verantwortlich mitarbeiten können. Dies betrifft rechtliche und finanzielle Bereiche ebenso wie die Bauplatzsuche und die Zusammenarbeit mit der Architekturplanung. Vor allem die Bauträgerschaft vor dem Hintergrund der Wohnbauförderung muss geklärt sein, hierüber sollte die Gruppe frühzeitig entscheiden.

Empowerment und Commitment sind hier die wichtigen Schlagworte, denn Mitbestimmung verlangt stets Verantwortungsübernahme und Arbeitseinsatz, und das gilt besonders für die Planungsphase eines Cohousing. Je intensiver die Mitarbeit, desto mehr sollte auch von den eigenen Vorstellungen verwirklicht werden können.

#### **8.1.2.11 Gemeinschaftsbildung; Gemeinschaftshaus zuerst bauen**

Der Gemeinschaftsbildungsprozess soll in der Gruppe sofort beginnen und im Projekt weitergehen, deshalb sollte so früh wie möglich gemeinschaftliches Kochen und Essen stattfinden, spätestens wenn das Gemeinschaftshaus errichtet wird/ist, oder schon vorher im Rahmen der Gruppenentstehung. In den USA sind hierzu „Potluck-Dinner“ bei den Gruppentreffen üblich, d.h. jeder bringt was zu essen mit.

McCamant/Durrett empfehlen (McCamant/Durrett 1994): Zuerst das Gemeinschaftshaus inklusive Küche bauen, dann die Wohneinheiten. Vom gemeinschaftlichen Mittelpunkt aus die privaten Bereiche gestalten. Das hilft nötigenfalls auch bei baulichen Eigenleistungen: man kann sich im Gemeinschaftshaus umziehen, duschen, usw., bis die eigene Wohneinheit bezugsfertig ist.

Konkrete Empfehlung zur Kerngruppenbildung:

Für einen realistischen Einstieg Gruppenbildungsseminar im Selbstversorgerhaus organisieren. Setting wählen für Arbeit an Erwartungen, Absichten und Kernthemen.

### 8.1.2.12 Ist ein Verein als Organisationsform geeignet? Ist eine Zwangsmitgliedschaft möglich oder sinnvoll?

Die Praxis zeigt auch im Lebensraum immer wieder, dass Problemlösungen am besten durch nachhaltige Kommunikation und beharrliche Arbeit am Thema erreicht werden. Die rein rechtliche Seite tritt dabei gegenüber einem gesunden Pragmatismus gelegentlich in den Hintergrund, denn eine für die Gemeinschaft gute Lösung ist stets wichtiger als die (genau geregelte) Art ihres Zustandekommens, und Regeln können künftige Entwicklungen nicht vorhersehen.

Ein Cohousing bedarf jedoch einer Rechtsform, und es ist mit Blick auf die praktischen Erfahrungen schwierig, eine Empfehlung abzugeben. Deshalb werden hier nur einige Fakten erzählt und Gedanken ausgebreitet:

Die geeignetste Organisationsform für die Bewohnergemeinschaft eines Cohousing ist einerseits von den örtlich üblichen Rechtsformen und andererseits von den übrigen Anforderungen wie z.B. praktische Handhabbarkeit oder finanzielle Sinnhaftigkeit (z.B. Förderungserlangung) abhängig. Dabei ist besonders interessant, wie die Art der Wohnbauförderung sehr großen Einfluss auf die Wahl der Rechtsform hat, sodass es dadurch in Dänemark sehr viele Kooperativen gibt, oder dass beispielsweise in Österreich ein namhaftes Wohnprojekt die rechtliche Form eines Wohnheimes verwendet.

Der Verein ist in Österreich als gemeinschaftliche Organisationsform sehr geläufig. Aber ist vielleicht der Verein als Träger eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts doch nicht so ideal? Speziell aus Gründen der finanziellen Haftung nach innen und außen wäre eine stärkere Rechtspersönlichkeit mit eigenem Vermögen von Vorteil, obwohl hier natürlich auch der Verein Gestaltungsmöglichkeiten offenlässt. Das Beispiel der Kooperativen in Dänemark zeigt, wie erfolgreich eine solche Rechtsform für Wohnprojekte Verwendung finden kann, sobald der Staat dazu hilfreiche Voraussetzungen schafft. Das könnte in Österreich vielleicht auch eine dem ursprünglichen Gedanken wieder angenäherte Form der Genossenschaft sein, nämlich die **selbstnutzende Genossenschaft**. Diese sollte dann nur zum Zweck von Errichtung, Verwaltung, Erhaltung und Nutzung der eigenen Wohnanlage gegründet werden. Es ist allerdings zu hinterfragen, wieweit das mit dem derzeitigen österreichischen Genossenschaftsrecht in Einklang steht.

Auch bezüglich der Gestaltung der Mitgliedschaft stellt sich die Frage nach der Eignung des Vereins, nämlich dann wenn in Folge von gravierenden Differenzen BewohnerInnen aus dem Verein austreten wollen. Wäre es nach dem österreichischen Vereinsrecht überhaupt möglich, einen Vereinsaustritt mit einer notwendigen Weitergabe der Wohneinheit zu junktimieren, oder wäre dafür von vornherein nur eine andere Rechtsform (wie z.B. GmbH oder selbstnutzende Genossenschaft) geeignet und sinnvoll? Das Beispiel Lebensraum hat gezeigt, dass jedenfalls das rechtliche und organisatorische Nebeneinander von Bauträger und Verein nicht unproblematisch ist, denn dadurch wird der Verein in seiner faktischen Bedeutung und

rechtlichen Handlungsfähigkeit ausgehöhlt und muss seine gestalterischen Möglichkeiten nach manchen Vorgaben des Bauträgers richten. Dadurch konnten beispielsweise BewohnerInnen des Lebensraums aus dem Verein austreten und dennoch weiter ihren Mieterstatus beibehalten.

### **8.1.2.13 Was aus den Besonderheiten und Schwierigkeiten des Cohousing-Projekts Lebensraum gelernt werden kann**

Der Lebensraum ist das erste Cohousing-Projekt Österreichs mit allen damit verbundenen Vorbehalten und Unsicherheiten, sowohl bei InteressentInnen wie auch bei sonstigen Ansprechpartnern. Dies zeigt wie wichtig die Art der Wahrnehmung eines Cohousing-Projekts in der Öffentlichkeit ist und dass auch weitere Projekte noch mit dem Umstand konfrontiert sein werden, dass diese alternative Wohnform in Österreich noch nicht so bekannt ist wie in manchen anderen Ländern.

Die weitgehende Ausreizung der empfehlenswerten Projektgröße hat Vorteile, aber auch Risiken: 35 Wohneinheiten gelten als Obergrenze für ein Cohousing (obwohl es auch deutlich größere Cohousings gibt), weil darüber die Personenanzahl in Größenordnungen geht wo es zunehmend schwieriger wird alle BewohnerInnen zu kennen. Das Projekt hat immerhin 32 Wohneinheiten. Der Vorteil dieser Größe ist die nachhaltigere Intensität der im Cohousing so erwünschten sozialen Dynamik, der Nachteil ist jedoch die entsprechend größere Hürde, um (auf einem oft ohnehin kleinen Markt) das Projekt zu füllen.

Großer Zeitdruck aus mehreren Gründen:

- Die dreijährige Laufzeit des Optionsvertrages für den Erwerb des Baugrunds lief ab;
- Das finanzielle Risiko der ersten Kerngruppe und des Architekten, der nicht nur die gesamte Planung vorfinanziert hat, sondern auch beim Grundkauf schließlich mit einigen Anderen zusammen in Vorlage getreten ist;
- Die verständliche Ungeduld bereits vorhandener Interessenten, die rasch eine Wohnung brauchten und deshalb vielfach wieder anderweitig disponieren mussten;
- Schließlich der Baubeginn trotz etlicher noch nicht verkaufter Wohneinheiten:

Ein solcherart entstandener Zeitdruck sollte tunlichst vermieden werden, weil die Homogenität der Gruppe durch Verkauf unter derartigem Stress leicht beeinträchtigt werden kann. Gerade in solchen Phasen muss darauf geachtet werden, dass die Intentionen der Neuzugänge mit denen der bestehenden Gruppe zusammenpassen. Im Projekt Lebensraum wurden durch diese Vielzahl an drängenden Einflüssen auch Interessenten für eine Teilnahme begeistert, deren Motivation für den besonderen gemeinschaftsdynamischen Anspruch des Projekts nur mehr unzureichend reflektiert wurde.

Eine tiefgreifende Änderung der Rechtsform sollte tunlichst vermieden werden, denn dadurch entstehen Verunsicherung und vermeidbare Kosten.

Auch sonst gab es Veränderungen nach Einbindung der Wohnbaugenossenschaft in das Projekt: Mit der Genossenschaft kam der Mieterstatus für die Interessenten, während sie vorher Eigentümereigenschaft hatten. Dieser grundlegende Unterschied verringerte auch die Hemmschwelle für einen Rückzug aus dem Projekt, denn was vorher ein privater Weiterverkauf einer oft erheblich umgeplanten Wohneinheit war, das wurde nun zur bloßen Kündigung eines Mietverhältnisses.

Andererseits eröffnete der Mieterstatus die Leistbarkeit für Bewohner, deren finanzielle Möglichkeiten einen Eigentumserwerb nicht zugelassen hätten.

#### **8.1.2.14 Begleitung beim Einzug, Beitrittskriterien**

Es empfiehlt sich, für neu hinzukommende InteressentInnen bzw. WohnungskäuferInnen ein „Paten – oder Buddysystem“ einzurichten, wo jeweils ein Gruppenmitglied die Verantwortung für die Information des Neuzugangs übernimmt. Dies hat sich schon in dänischen Cohousings als zuverlässige Methode zur Vermeidung von Informationslücken und damit falschen Erwartungen erwiesen.

Rückblickend wurde von vielen BewohnerInnen des Lebensraums die Einführung von Beitrittskriterien als sinnvoll erachtet. Hier geht es wieder um die Homogenität der wichtigen Intentionen innerhalb der Gruppe, und gerade weil jede Gruppe eine eigene Identität entwickelt und somit anders ist als jede andere, deshalb sollten die wesentlichen Kriterien stets klar danach definiert sein, wie sie den Absichten der Gemeinschaft entsprechen und diese charakterisieren.

In manchen Cohousinggemeinschaften ist es üblich, dass neu Hinzugekommene die Akzeptanz der bisher gefassten Beschlüsse und aufgestellten Regeln mit ihrer Unterschrift bestätigen. Dies ist ein deutliches und verpflichtendes äußeres Zeichen, und es hilft sicherlich dabei, dass die bestehende Gruppenkultur vollständig zur Kenntnis genommen und anerkannt wird. Vielleicht ist dies die bessere Methode als die von vielen Gruppen anfangs gewünschten Beitrittskriterien und Hearings für Neuzugänge, denn solche selektionierenden Vorgangsweisen haben sich in der Realität eigentlich immer als impraktikabel erwiesen.

Je klarer die Kommunikation zu den Kernthemen ist, desto leichter fällt den neuen InteressentInnen die Entscheidung, ob es für sie die richtige Gruppe ist oder nicht.

#### **8.1.2.15 ‚Last but not least‘ - jedes Cohousing ist anders!**

Wie schon oben erwähnt entwickelt jedes Cohousing seine eigene Identität, man könnte auch sagen: seine eigene Gruppenpersönlichkeit.

Je bewusster dieser Vorgang unterstützt und gepflegt wird, umso klarer definiert sich die Gemeinschaft und umso deutlicher erkennbar wird ihr Bild nach außen, sodass es potentiellen InteressentInnen umso leichter fällt sich davon angezogen zu fühlen, oder sich eben nicht damit zu identifizieren.

### 8.1.3 Empfehlungen für Bauträger

#### 8.1.3.1 Cohousing als Marktsegment mit besonderen Herausforderungen und Vorteilen

Cohousing sollte als Möglichkeit geprüft werden, um Marktveränderungen mitzugestalten und um zusätzliche Marktchancen wahrzunehmen.

Vorweg die Vorteile, die Cohousing für einen Bauträger attraktiv machen könnten:

Durch die Gemeinschaftsstruktur entfallen viele Probleme völlig oder bleiben unter der Wahrnehmungsgrenze:

- Vandalismus ist im Cohousing bisher unbekannt, denn alle kennen sich gegenseitig und fühlen sich ihrer Gemeinschaft verpflichtet, und unbefugte Fremde werden durch die Cohousingarchitektur und durch die interessierte Aufmerksamkeit der BewohnerInnen abgehalten.
- Kriminalität und speziell Einbruchsdiebstahl oder gar Raub sind aus den gleichen Gründen im Cohousing ohne einladende Grundlagen und deshalb nicht zu erwarten.
- Leerstehungen sind in erfolgreichen Cohousings unüblich, es gibt vielmehr fast immer eine Warteliste mit einzugswilligen InteressentInnen.

Positiv formuliert sind damit die Vorteile:

- Hervorragende Werthaltigkeit
- Besondere Attraktivität
- Überdurchschnittliche Sicherheit

Cohousing kommt den Bedürfnissen einer allmählich aber stetig wachsenden Klientel entgegen, denn die Veränderungen von Sozialstrukturen und Lebensgewohnheiten wirken sich auf die Wohnertwartungen aus. Beruf, Haushalt und Kinder sind für viele Familien nur schwer miteinander in Einklang zu bringen, und speziell die noch viel schwierigere Situation von AlleinerzieherInnen illustriert die großen Veränderungen, die sich in vielen Bereichen des Wohnbedarfs für den aufmerksamen Beobachter abzeichnen.

Cohousing ist eine herausragende Möglichkeit, um diesem spezifischen Bedarf zu entsprechen, denn genau hier liegt das Erfolgsgeheimnis dieser alternativen Wohnform: Individuelle Aufgaben der Haushaltsführung können ins Kollektiv delegiert werden, wodurch der einzelne Haushalt entlastet wird. Überdies bietet die Zugehörigkeit zu einer Gemeinschaft ein ideales Umfeld für das soziale Lernen von heranwachsenden Kindern.

Doch ebenso groß wie die Vorteile von Cohousing sind auch die Herausforderungen, die diese Wohnform für einen gemeinnützigen oder privatwirtschaftlichen Bauträger mit sich bringt. Speziell drei der sechs Cohousing – Prinzipien sind kennzeichnend für das Spannungsfeld, in dem sich ein Bauträger bei seiner Interaktion mit der Gemeinschaft der (künftigen) Cohousing – BewohnerInnen findet:

**1) Beteiligungsprinzip:** Die künftigen BewohnerInnen beteiligen sich am Planungsvorgang, sodass die Gemeinschaftsarchitektur ihren Bedürfnissen und Vorstellungen entspricht. Zwar gibt es sowohl in Dänemark als auch in anderen Ländern Cohousings, die von Bauträgern nach eigenen Vorstellungen errichtet und dann erst (oder spät in der Planungsphase) den InteressentInnen angeboten wurden, aber diese Vorgangsweise reduziert die Bewohnerbeteiligung gegen null und entfernt damit ein wichtiges Element der Gemeinschaftsbildung.

**2) Selbstverwaltung:** Die BewohnerInnen verwalten ihre Siedlung selbst und kümmern sich auch um die Erhaltung. Es gibt Beispiele, wo diese Angelegenheiten delegiert wurden, ohne jedoch die Gesamtverantwortung aus der Hand zu geben.

**3) Nichthierarchische Entscheidungsstruktur:** Typischerweise werden Entscheidungen im Konsens und unter Einbindung aller BewohnerInnen getroffen, es gibt aber auch die Variante von Abstimmungen mit qualifizierter Mehrheit.

Diese Punkte verdeutlichen, dass ein Bauträger zur Verwirklichung eines erfolgreichen Cohousing-Projekts eine Gruppe von äußerst mündigen und mit großer Eigeninitiative ausgestatteten Cohousing – InteressentInnen braucht, die in mancher Hinsicht höhere Ansprüche stellen als herkömmliche WohnungsinteressentInnen. Aber gerade darin liegt auch ein Grund für die besondere Qualität dieser Wohnform, und deshalb sollte alles zur Unterstützung und Steigerung dieser Qualität unternommen werden.

Dazu ist insbesondere auf eine möglichst frühzeitige Gruppenbildung mit Einigung über die gemeinsamen Ziele und Grundsätze Wert zu legen, und ein im Cohousing engagierter Wohnbauträger sollte idealerweise eine erprobte Methode zur Gemeinschaftsbildung anbieten oder zumindest in aktiver Kooperation mitbegleiten. Keinesfalls sollte die Gruppenbildung nur dem Zufall der Anmeldung überlassen werden, weil eine solcherart zusammengewürfelte Bewohnerschaft mit der eigentlich gewünschten Gemeinschaftsbildung einer klaren Überforderung ausgesetzt wäre.

Und natürlich sollte maximale Unterstützung der Cohousingprinzipien durch eine geeignete Architektur selbstverständlich sein.

Jedenfalls zeigen die internationalen Beispiele, dass sich schon viele Bauträger erfolgreich auf die besonderen Gegebenheiten dieser alternativen Wohnform eingestellt und so ein zusätzliches Marktsegment erschlossen haben.

### 8.1.3.2 Innovatives Cohousing Konzept – traditionelle Bauweise?

**Empfehlung:**

Innovative Lösungen bezüglich Bauweise und Infrastruktur (z. B. Heizung) sollten wohl überlegt werden.

Die Passivhaus-Bauweise des Lebensraums ist sehr innovativ (speziell entworfene Holzriegel – Fertigteillemente mit Außenabschluss in Sichtziegelbauweise, projektspezifische Heiz- und Lüftungsanlage mit unterirdischer Temperierung der Ansaugluft) und wurde in dieser Form zum ersten Mal angewendet.

Die Evaluation hat gezeigt, dass die Heizkosten eher als hoch empfunden werden und dass auch manche innovative Details der Anlage ‚Kinderkrankheiten‘ mit sich brachten. Beispiel: Im Heizungslayout fehlende Umwälzpumpen der neun Zwischenspeicher der Heizanlage, wodurch die geplante Vorlauftemperatur nicht erreicht und von vielen Bewohnern eine unbefriedigende Funktionsweise der Heizung moniert wurde. Dieses Problem konnte erst nach dem ersten Winter durch das intensive Engagement der „Heizungsgruppe“ identifiziert und dann durch Einbau der nötigen Umwälzpumpen gelöst werden.

Ganz konträr gegenüber diesem innovativen Ansatz ist die Sichtweise von Charles Durrett, die er uns anlässlich seines Besuchs beim Austrotopia – Seminar erläuterte: Er findet dass allein die Cohousing-Prinzipien schon genug Innovation und damit Herausforderung für die BewohnerInnen beinhalten. Deshalb bringt er nur konventionelle Bauweisen zur Anwendung, die so erprobt und sicher sind, dass von Ihnen keinerlei Irritationen ausgehen können. Er verzichtet damit bewusst auf die Vorteile innovativer Bauformen.

### 8.1.3.3 Der prozesshafte Ansatz: Raum für neue Rollenbilder von Bauträgern

Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen wird früher oder später auch in Österreich ein Marktsegment charakterisieren, auch wenn dessen Größe jetzt noch nicht einschätzbar ist. Eines ist aber jetzt schon absehbar: dieses Marktsegment verlangt von daran interessierten Bauträgern ein neues Rollenverständnis und viel Kooperationsbereitschaft.

Dazu seien hier aus dem Kapitel 4.2 einige Gedanken von Raimund Gutmann wiederholt:

Zitat: „Es ist primär ein gänzlich anderer, ein **prozesshafter Ansatz**, der dem gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen zugrunde liegt. Wohngruppenmodelle beruhen vor allem auf **Lernprozessen**, die durch **gruppendynamische Abläufe** bestimmt werden, auf **Moderations- und Motivationsprozessen** aufbauen und den **Umgang mit Netzwerken** erlernen lassen. Dabei ist **Demokratisierung** und der Abbau von hierarchischen Strukturen das Ziel, autoritärer Habitus verpönt und Freiwilligkeit Voraussetzung. Was den Bereich des Planens und Bauens betrifft, sind sie gewissermaßen Bauherrenschaften, bei denen Laien technisches Fachwissen erwerben und so in weiten Teilbereichen mitentscheiden können. Auch schwindet der Unterschied

zwischen Architekt, Bauherr und Nutzer, was je nach Standpunkt begrüßt oder bedauert werden mag. Dennoch werden zahlreiche Wohngruppenmodelle von Architektinnen und Architekten initiiert, nicht nur weil sich ihnen hierdurch eine Möglichkeit zur Akquise, sondern die Chance zur architektonischen Artikulation in einem spannenden sozialen Ambiente bietet. Vielleicht ist es ja nicht im Sinne der Pioniere der Wohngruppenmodelle, die seit jeher das **„Bottom-up“-Prinzip** vertraten, dass mittlerweile immer öfter auch Baugruppenprojekte „Top-Down“ von Architekten initiiert und betrieben werden sowie auch durch klassische Bauträger als **„Kooperationsmodell“** angeboten werden. (vgl. Gutmann, in Burgard a.a.O., S. 104-115)“ Zitatende.

Hier tun sich Möglichkeiten auf, wie beispielsweise Bauträger **mit selbstnutzenden Genossenschaften zusammenarbeiten** könnten, indem sie entgeltlich ihr Know-how zur Verfügung stellen und sich überall dort einbringen, wo auch für den ambitionierten Laien die Kompetenz der Fachleute unentbehrlich wird. Speziell für Bauträger mit Spezialisierung auf kleinere bis mittlere Projekte könnte dies ein interessantes und imagewirksames Betätigungsfeld sein.

## 8.1.4 Empfehlungen für Entscheidungsträger

### 8.1.4.1 Cohousing als Bestandteil von regionalen Dorf- und Stadterneuerungskonzepten und zur Erhaltung und Revitalisierung des Dorfbildes

Eine völlig neue Herangehensweise an alte Bausubstanz im niederösterreichischen Ortsverband wäre, diese für Cohousing-Projekte zu adaptieren. Damit könnten vielerorts wirksame Impulse für die Aufwertung und Revitalisierung der alten Dorfstrukturen gesetzt werden.

So könnte das eine oder andere (womöglich schon aufgelassene) Dorfgasthaus umfunktioniert und in ein Gemeinschaftswohnprojekt integriert werden. In einer Verbindung von öffentlicher und privater Nutzung könnte der Gemeinschaftsraum der BewohnerInnen auch als Veranstaltungsraum und in Teilen gleichzeitig als Gaststätte fungieren.

Hierzu ein Beispiel aus Vorarlberg, wenngleich ohne Cohousingaspekt:

Unter der Planung und Organisation von den Architekten Gnaiger und Gruber wurde in der Gemeinde Thal / Sulzberg (Vorarlberg) zuerst das Dorfgasthaus saniert und ein Theatersaal zugebaut. Weiters wurde der angrenzende Dorfplatz gestaltet und eine Schule integriert.

So entstand aus alten unbelebten Strukturen ein neues Dorfzentrum.

Umso mehr ist von einer Kombination mit Cohousing zu erwarten, wenn man die Wirkung solcher Siedlungen auf ihre Umgebung zugrundelegt:

Schon seit längerer Zeit werden in Dänemark positive Veränderungen in der Nachbarschaft bestehender Cohousings beobachtet: Auf anfängliche Reserviertheit gegenüber den „Neuen“ folgten Neugier und immer intensivere Kontakte, bis schließlich das attraktive Beispiel zu wirken begann: Inspiriert von den gemeinschaftlichen Aktivitäten der „Bofællesska-

ber“ haben angrenzende Siedlungen Gemeinschaftsräume eingerichtet und Dinnerclubs organisiert!

Und in den USA wurde bereits 1993 die gezielte Revitalisierung von Innenstadtbereichen mit Cohousing durchgeführt, und zwar mit dem Southside–Park–Cohousing in Sacramento. Es ist das fünfte Cohousing in den USA und besteht aus 25 Wohneinheiten. (McCamant/Durrett 1994, S. 249)

Eine andere Wirkvariante ist in der Stadt Davis (Kalifornien) zu beobachten: Hier entstand das „N Street Cohousing“ aus der Initiative der Besitzer einiger aneinander angrenzender Wohnhäuser. Sie legten 1989 ihre Gartenflächen zusammen und schufen so eine Gemeinschaftsfläche, und im Lauf der Jahre schlossen sich immer weitere Nachbarn an, sodass das Cohousing inzwischen auf 19 Häuser angewachsen ist und über reichhaltige Gemeinschaftseinrichtungen verfügt, die da sind: neues Gemeinschaftshaus mit Küche und Essraum, Sauna, Outdoor-Pool, Kinderspielplatz, Teich, große Grasflächen, Blumenanlagen und Wassergarten, Gemüsegarten und sogar ein Hühnerstall, und vieles mehr. Die Gemeinschaft umfasst derzeit 43 Erwachsene und 16 Kinder, gemeinsame Mahlzeiten gibt es 3 bis 4 mal wöchentlich, und einmal monatlich findet der gemeinschaftliche Arbeitseinsatz zur Anlagenerhaltung statt, welcher fröhlich als „work party“ bezeichnet wird.

Hervorzuheben ist auch die besondere Adaptionfähigkeit von Cohousing an veränderte Bedürfnisse der Bewohner. Diese ergeben sich z.B. beim Wohnraumbedarf sowohl durch Familienzuwachs und den Auszug herangewachsener Kinder, wie auch durch neue Lebensphasen infolge Trennung vom Partner und durch das Älterwerden und die dadurch veränderte Lebenssituation. Während in herkömmlichen Wohnverhältnissen zur Problemlösung meistens ein Wohnortwechsel notwendig wird, zeigen die Beispiele dänischer und anderer Cohousings dass die Lösungen innerhalb der Gemeinschaft gefunden werden können und so die gewohnte Umgebung samt Zugehörigkeitsgefühl erhalten bleibt. Für die Siedlung bedeutet dies eine Stärkung in der Kontinuität ihrer Struktur. Im größeren Zusammenhang gesehen bietet Cohousing den Vorteil der größeren Flexibilität der privaten und kollektiven Initiativen gegenüber der eingeschränkten und weniger zielgenauen Reaktionsmöglichkeit öffentlicher Stellen auf veränderte Bedürfnisse der Bevölkerung.

Cohousing–Siedlungen sind also eine sehr interessante Möglichkeit zur Belebung bzw. Wiederbelebung von Dörfern und Städten, nämlich einerseits als vitaler Ausgangspunkt für die Entstehung und Stärkung neuer sozialer Strukturen, und andererseits als Revitalisierungsspritze für auszehrungsgefährdete Gemeinden.

#### **8.1.4.2 Wohnbauförderung als Steuerungsinstrument der Gemeinschaftsbildung**

In Dänemark wurden durch die Anfang der 80er-Jahre geänderte Wohnbauförderung Kooperativen als Organisationsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte stark begünstigt.

Dies hat zur Folge, dass die meisten Bofællesskaber (Cohousings) dort als Gemeinschaftseigentum ausgelegt sind, was wiederum Einfluss auf die Gemeinschaftsbildung hat, denn die BewohnerInnen sind Anteilseigner der Gesamtanlage, nicht aber Eigentümer ihrer individuellen Wohneinheit. Dadurch wird ein besonders starkes Gemeinschaftsbewusstsein begünstigt, sodass auch das Verantwortungs- und Verpflichtungsgefühl gestärkt werden.

Ein interessantes Detail dieser dänischen Art der Wohnbauförderung ist die Beschränkung der Preissteigerungen bei Weitervergabe von Wohneinheiten: Ganz im Sinne einer solidarischen Gemeinschaft sind dadurch Spekulationstendenzen mit diesen geförderten Wohnbauten von vornherein ausgeschlossen, und die Wartelisten für Neuzugänge belegen die Beliebtheit dieser Wohnform.

Das dänische Beispiel zeigt, wie die Wohnbauförderung gezielt und erfolgreich im Dienste beabsichtigter Gemeinschaftsbildung eingesetzt wird und so einen entscheidenden Anstoß zu positiven gesellschaftlichen Entwicklungen leisten kann.

In Niederösterreich finden Wohnungssuchende zwar viele Vorteile, aber für eigenverantwortliche Wohngruppenprojekte sind die Strukturen nicht geeignet, und hier müssen Bemühungen einsetzen um die Hemmnisse zu beseitigen. Derzeit kennt man Wohnbaugenossenschaften als quasi nicht privatwirtschaftliche Firmen, die für den Wohnungsmarkt bauen. Der Selbsthilfe- und Selbstorganisationsgedanke der ursprünglichen Genossenschaftsbewegung ist für private Wohngruppen nicht direkt umsetzbar, d.h. sie sind genötigt zur Erlangung der Förderung für den großvolumigen Wohnbau eine interessierte und kooperationsbereite Wohnbaugenossenschaft zu finden, oder sie müssen ohne diese Förderung planen, was im Allgemeinen das Aus für die Projekte bedeutet.

Für die Verwirklichung von privat initiierten Wohngruppen und im Speziellen von Cohousingprojekten ist es notwendig, dass durch Schaffung entsprechender Rahmenbedingungen die Form jener selbstnutzenden (kleinen) Genossenschaften ermöglicht und unterstützt wird, die von einer privaten Wohngruppe ausschließlich zur Errichtung und Verwaltung des eigenen Wohnprojekts gebildet werden können.

Für diese **selbstnutzenden Genossenschaften** muss dann konsequenterweise **eine Quote der Förderung** für den großvolumigen Wohnbau reserviert werden.

Dadurch wäre für Wohngruppen einerseits die große Wohnbauförderung direkt zugänglich, andererseits wäre damit auch eine öffentlich – rechtliche Organisationsform gewählt, die für Behörden und Banken einen soliden Ansprechpartner gewährleisten sollte. Die direkte Zuerkennung der Förderung für den großvolumigen Wohnbau an den Verein Lebensraum war ja mit der Begründung abgelehnt worden, dass der Verein als solcher kein ausreichend substanzieller Partner sei.

Und nun noch ein besonders wichtiger Punkt für die Umsetzbarkeit von Cohousing: Ganz entscheidend ist die **Finanzierbarkeit der Gemeinschaftsbereiche**, denn ohne diese gibt es kein Cohousing. Hier muss ein geeigneter Weg gefunden werden, um **diese Gebäudeabschnitte in die Förderung für den großvolumigen Wohnbau einzubeziehen**, damit sie ebenso leistbar

werden wie die Wohneinheiten selbst, denn hier liegt derzeit noch eine der größten Hürden für diese innovative Wohnform.

#### 8.1.4.3 Ökologische Aspekte verdichteter Bauformen

Hierzu ein Zitat aus dem Kapitel 4.2 von Raimund Gutmann:

„Der **Landschaftsverbrauch** durch Wohnungsbau nimmt unvermindert zu. Ein weitgehend ungeordneter Siedlungs- und Einfamilienhausbrei frisst sich rund um die Ballungszentren, Orte und Dörfer. Österreich zählt immer noch zu den Großverbrauchern an unverbauter Landschaft. Ein Vergleich des Flächenbedarfs der einzelnen Gebäudetypen zeigt, dass die größten Einsparungen an Flächen und damit an Landschaft beim Übergang vom freistehenden Einfamilienhaus zu **verdichteten Bauformen** liegen. Fast alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte fallen zumindest in die Kategorie „Verdichteter Flachbau“, sodass sie in der Regel **flächensparendes Bauen** darstellen und damit auch eine echte Alternative zu Einzelhaus und Wohnblock sind.“

#### 8.1.4.4 Förderung für Gemeinschaftshaus und Überdachung der Zugangsbereiche

Der gesellschaftliche Nutzen von Cohousing-Projekten wurde in den vorangehenden Punkten bereits angesprochen. Doch allzu oft scheitern ambitionierte Initiativgruppen bei der Verwirklichung dieser Siedlungsform an den Kosten.

Deshalb verdienen diejenigen Gestaltungsmöglichkeiten spezielle Beachtung, die durch eine spezifische Förderung der gemeinschaftsbildenden Architekturbestandteile erleichtert würden.

Wichtigstes Baumerkmal eines Cohousing ist das Gemeinschaftshaus, welches erst die räumlichen Voraussetzungen für eine gezielte Gemeinschaftsbildung schafft. Die Kosten hierfür sind eine beachtliche Hürde, auch wenn sie eigentlich durch reduzierte Wohnflächen „hereingebracht“ werden sollten.

Wie aber das Beispiel Lebensraum zeigt, ist das Gemeinschaftshaus nicht nur für die BewohnerInnen von immenser Wichtigkeit, es wirkt weit über die Siedlung hinaus und wird auch für regional bedeutsame Veranstaltungen genützt.

Ein weiterer kritischer Kostenfaktor betrifft die innere Erschließung: Bei Cohousing-Projekten sollte im Sinne optimaler Gemeinschaftsbildung stets überlegt werden, die Zugänge so zu gestalten dass Begegnungen und Besuche unabhängig von Witterung und Jahreszeit auf bequeme Weise möglich sind. Die Überdachung der Verbindungsgänge (bei angemessener Regelung der Temperatur für Sommer und Winter) ist hierbei besonders hilfreich. Überdies lässt sich bei geschickter Umsetzung die Wohnlichkeit der gesamten Anlage erheblich steigern: Im dänischen Cohousing Ystrup beispielsweise sind die nur mäßig geräumigen Gänge mit Glas überdacht aber ungeheizt. Dennoch wachsen Südfrüchte(!) in diesen dadurch besonders attraktiven Verbindungsbereichen.

Weil sich diese Art der Gestaltung besonders positiv auf die Gemeinschaftsbildung auswirkt ist es sinnvoll, eine **gezielte Förderungsmöglichkeit für Gemeinschaftshaus und gedeckte Verbindungsgänge** zu schaffen.

#### 8.1.4.5 Soziales Netz, Seniorencohousing und Pflegekosten

Helmut Deubner im Interview zum Potential von gegenseitigen Hilfestellungen in Gemeinschaften:

*„Durch die soziale Nähe und die emotionale Bindung kann Cohousing eine Hilfestellung in Lebenskrisen sein, wie etwa bei Arbeitsverlust, Krankheit, Scheidung oder anderen Schicksalsschlägen. Aber auch Kinder und alte Menschen können auf eine selbstverständlichere Art unterstützt werden. Cohousing kann gegebenenfalls die Pflege und Betreuung von alten Menschen vor Ort ermöglichen. Damit könnte man die Übersiedlung ins Altersheim und die damit verbundene Entwurzelung umgehen.*

*Einige jüngste Beispiele in Deutschland und Dänemark zeigen, dass ältere Menschen Gemeinschaftsprojekte gründeten um der Isolation zu entfliehen und sich das Leben gemeinsam leichter zu machen.“*

In den USA ist Seniorencohousing bereits ein veritabler Trend, und Charles Durrett hat diesem Thema bereits zwei Bücher gewidmet (Senior Cohousing, Charles Durrett 2005; sowie: The Senior Cohousing Handbook, Charles Durrett 2009). Beiden Publikationen hat er den Untertitel „A Community Approach to Independent Living“ gegeben, und diese Kennzeichnung trifft genau den Kern der Sache:

Es geht um eine **unabhängige Art des Alterns innerhalb einer Gemeinschaft**, genauer gesagt: Eine Gruppe von Senioren schafft sich eine Siedlungsform nach ihren Wünschen und Vorstellungen mit dem Ziel, **auch im Alter ein selbstbestimmtes Leben** unter Beibehaltung oder sogar Ausbau bevorzugter Interessen und Aktivitäten zu führen. Dabei ist durchaus auch Vorsorge für notwendige Pflege mit eingeschlossen, die jedoch ebenso sorgfältig gewählt wird wie die Art des Zusammenlebens.

Konkret bedeutet das, dass die künftigen BewohnerInnen oft schon vor der Pensionierung diesen Lebensabschnitt gemeinschaftlich planen und einleiten und hierzu auch bereits frühzeitig Pflegekräfte auszuwählen beginnen, die dann im Seniorencohousing wohnen und leben. Diese Pflegekräfte lernen viele ihrer (künftigen) Pfleglinge noch als aktive und mitten im Leben stehende Menschen kennen, wodurch offenbar eine andere Art von Beziehung aufgebaut werden kann, als wenn das erste Zusammentreffen erst mit einem hilflosen alten Menschen erfolgt. Und natürlich steht gegenseitige Hilfe der Senioren im Vordergrund, soweit dies noch ohne professionelle Pflegekräfte gut möglich ist.

Charles Durrett: „Viele ältere Menschen sind nicht an Kinder gewöhnt, möchten aber aktive Senioren sein.“

Damit ist auch schon teilweise die naheliegende Frage beantwortet, warum ein eigenes **Seniorencohousing** gegenüber dem Altern innerhalb der Gemeinschaft eines **durchmischten Cohousing mit vollständiger Alterspyramide** bevorzugt werden sollte. Beides sind attraktive Möglichkeiten, aber viele Senioren finden, dass sie ihren bewusst aktiven Lebensabend besser gestalten können, wenn sie mit gleichartig motivierten Senioren zusammen sind, und es liegt ihnen nicht so viel an den üblichen Abläufen und Aktivitäten innerhalb einer Gemeinschaft, wo es beispielsweise viel um Kinder geht. Charles Durrett berichtet, dass diese Senioren typischerweise gar nicht daran gewöhnt sind Kinder um sich zu haben, und dass sie sich darauf auch gar nicht einlassen möchten und deshalb lieber unter sich bleiben wollen.

Er berichtet weiter, dass die Erfahrungen mit dieser Art des Alterns sehr positiv und ermutigend sind. Durch Beibehalten einer umfassenden Eigenverantwortlichkeit sowie durch die intensiv anregende Wirkung der vielfältigen Aktivitäten innerhalb der Gemeinschaft bleiben die SeniorInnen **wesentlich rüstiger und gesünder**, als dies bei Aufenthalt in einem Pflegeheim zu erwarten wäre. Und natürlich haben Vitalität und Gesundheitszustand direkte Auswirkung auf die notwendigen Pflegekosten, weshalb dieses Modell als interessanter Beitrag zur **Senkung der diesbezüglichen öffentlichen Ausgaben** gesehen werden kann. Hier ist auch eine sinnvolle Ergänzung zum betreuten Wohnen möglich, welches ja derzeit in Niederösterreich massiv gefördert wird. Aus all den oben genannten Gründen würde die **Erweiterung des betreuten Wohnens mit Cohousing-Konzepten** diese sehr begrüßenswerte Einrichtung noch sehr viel effektiver machen und eine Bandbreite eröffnen, innerhalb derer Angebote für wirklich alle Bedürfnisse möglich sind.

Es sei noch angemerkt, dass es natürlich auch sehr viele Senioren in gemischten Cohousings gibt, die gerade diese Umgebung als besonders bereichernd empfinden. Sie schätzen den Kontakt mit allen Altersgruppen, finden vielleicht Anschluss am Familienleben, und werden auch gelegentlich von Kindern als „Quasi-Großeltern“ angenommen. Für die Kinder ermöglichen solche selbstgewählten Rollenvorbilder eine entwicklungsfördernde Erweiterung ihrer erlernten Verhaltensstrategien. Dieses Thema behandelte bereits 1967 Bodil Graae in ihrem Artikel „Kinder sollten 100 Eltern haben“, und ebendieser Artikel trug maßgeblich zum Entstehen der ersten Cohousing-Gemeinschaft bei, wobei die Initiativgruppe für ihr gemeinschaftliches Wohnprojekt dezidiert den Zusatz „auch für Kinder“ wählte.

#### **8.1.4.6 Geburtenrate, Kinderwunsch, Alleinerziehende**

Der nach dem Einzug im Projekt Lebensraum zu beobachtende Geburtenboom ist nicht nur ein Beleg für die besondere Kinderfreundlichkeit von Cohousing, er rückt auch ein aktuelles Problem unserer Gesellschaft und einen möglichen Lösungsansatz ins Blickfeld:

Plakativ gesagt: Die Überalterung gefährdet unsere Pensionen und belastet zunehmend den Staatshaushalt, deshalb brauchen wir höhere Geburtenraten. Ein guter Lösungsansatz zu dieser Problematik sind maximal kinderfreundliche Wohnbedingungen, zumindestens legen die

Erfahrungen im Lebensraum dies nahe: In den knapp 5 Jahren seit dem Einzug gab es 11 Geburten, das ist bei einer Bewohnerzahl von aktuell 78 eine Geburtenrate von 28,2 gegenüber etwa 9,35 im österreichischen Durchschnitt.

Und es verdient doch Beachtung, dass im Lebensraum speziell die Lust der Mütter auf ein zweites und drittes Kind (und vielleicht noch weitere) besonders ausgeprägt ist. Wie eine Lebensraumbewohnerin und Mutter im Interview sagte: *„Der Lebensraum ist eine kinderfreundliche und Kindern förderliche Umgebung. Dadurch fällt auch die Entscheidung für ein zweites oder drittes Kind leichter oder wird überhaupt erst möglich. Nicht wegen der Wohnungsgrößen, aber wegen dem sozialen Umfeld, denn das Zuhause sein ist hier für Kinder und Eltern viel freudvoller als für allein wohnende Familien. Einerseits wirkt der Lebensraum förderlich für den Kinderwunsch von BewohnerInnen, andererseits auch speziell attraktiv für Zuzugsinteressierte mit dem Wunsch nach mehreren Kindern. Alle die jetzt zuziehen haben Kinder, es ist einfach ein prima Platz für Kinder.“*

Dass Cohousing ein so guter Platz für Kinder ist, das hilft jedoch denjenigen AlleinerzieherInnen wenig, die gerne im Lebensraum wohnen wollten und wegen der zu hohen Kosten darauf verzichten mussten. Hierzu eine Bewohnerin:

*„CoHousing wäre unbestreitbar eine großartige Wohnform für alleinerziehende Eltern. Leider war unsere Siedlung zu teuer für diese Zielgruppe. Alle AlleinerzieherInnen unter den Interessenten haben sich letztlich zurückgezogen, was sehr schade ist. In Skandinavien hingegen wurde die erste Cohousing – Siedlung großteils von alleinerziehenden Müttern gegründet. Hier gibt es noch Lösungsbedarf. Auch in den USA wurde mir bei meinen Besuchen immer wieder ein ähnliches Problem berichtet: Kinderreiche Familien können sich Cohousing nicht leisten, daher wohnen dort überproportional viele Singles der Generation 45plus, die finanziell ausreichend situiert sind, und daher boomen dort auch die Senioren-Cohousings.“*

#### **8.1.4.7 Cohousing mit seinen vielschichtigen Strukturzusammenhängen als zeitgemäße Alternative zu (oft schon fehlenden) traditionellen dörflichen Organisations- und Lebensformen**

Wie Cohousing bzw. gemeinschaftliche Wohnformen zur Ausbildung eines Sozialgefüges beitragen können, das zeigt eine Vielzahl von Beispielen aus verschiedenen Ländern. Für Niederösterreich besonders interessant sind natürlich lokale Erfahrungen, die von engagierten Bewohnern berichtet werden können.

Hierzu ein Auszug aus einem Interview mit Helmut Deubner:

*„Cohousing-Projekte fördern gemeinsame Aktivitäten sowie Identifikation mit dem Ort und der Gemeinschaft: durch eine Vielzahl gemeinsamer Projekte, gemeinsame Freizeitaktivitäten, Freiraumgestaltung und Anlagenpflege, Gemüseanbau und Tierhaltung, gemeinsame Mahlzeiten, Feiern und Veranstaltungen sowie politisches, soziales oder ökologisches Engagement ...*

... Für mich waren die positiven Auswirkungen auf die BewohnerInnen z.B. der Ökosiedlung am besten bei den Jugendlichen erkennbar. Sie hatten während den Jahren des Gemeinschaftslebens ein deutliches „Wir“-Gefühl entwickelt und weisen meines Erachtens ein besonderes kreatives und künstlerisches Potential auf (eigene Band, gemeinsame Organisation von Jugendevents, darstellende Kunst, etc.). Weiters bemerkte ich eine Sensibilität gegenüber den drängenden ökologischen und sozialen Fragen.

Jugendliche die in der Ökosiedlung aufgewachsen sind tendieren dazu, den sozialen Kontakt zur Gemeinschaft auch im Erwachsenenalter zu halten. Interessant scheint mir auch, dass durch das Entstehen der Gemeinschaftswohnprojekte Ökosiedlung und Lebensraum in Gänserndorf **Synergiepotential und Anreiz für die Ansiedelung anderer Projekte** geschaffen wurde, und zwar:

- Das mehrfachtherapeutische Institut Keil mit Ausbildungsstätten für Behinderte, und zwar ökologische Landwirtschaft, Gastronomie und Reitstall;
- Der biologische Gemüseanbau „Ochsenherz“ von Dr. Lassnig;
- Und ein wöchentlicher kleiner Biomarkt mit Gemüsestand, Käsestand, Verkauf von Kaffee und selbstgemachtem Kuchen, etc.

Diese versorgen nicht nur die BewohnerInnen der beiden Siedlungen und die lokale Bevölkerung, sondern sie fördern auch eine **Belebung der Dorfstruktur**. Der Biomarkt wird zum willkommenen Kommunikationsmittelpunkt und Treffpunkt ...

... **Cohousing fördert Selbstbestimmung und Selbstverwaltung**, insbesondere in Projekten die in Eigentum gebaut werden. Hier entsteht ein Lernfeld, um Verantwortung für das persönliche und gemeinsame Lebensumfeld zu übernehmen.

Durch die größere Gruppe entsteht ein Forum für Interessensaustausch und Meinungsbildung, die Grundlage jedes politischen Handelns.

In den Gemeinschaftssiedlungen in Gänserndorf Süd engagieren sich die BewohnerInnen für soziale und politische Anliegen, z.B. bemühte man sich gemeinsam für den Verbleib der Biogärtnerei Lassnig am angrenzenden Grundstück, um die Nahversorgung zu sichern und den Kleinbetrieb vor dem Aus als Opfer eines Umwidmungsverfahrens zu bewahren.

In den Siedlungen entstehen Carsharing-Konzepte und Initiativen, die sich für lokale Verkehrsfragen einsetzen.

In den Gemeinschaftsräumen der beiden Siedlungen finden neben zahlreichen gemeinschaftsinternen Veranstaltungen auch immer wieder öffentliche und halböffentliche Veranstaltungen statt: Kino, Feste, Joga, diverse Interessensgruppen, Diskussionsplattformen für verschiedene Themen der Ökologie, Philosophie und Politik; und vieles mehr.

Beide Projekte zeigen im Gegensatz zur umliegenden Einfamilienhaus-Verbauung sehr deutlich, dass hier eine **Plattform für soziales und kulturelles Leben** entstanden ist.“

#### 8.1.4.8 Cohousing–Inseln und deren Vernetzung als raumplanerisches Instrument: regionale Zentren am Beispiel von Zersiedelungsgebieten im Marchfeld

Neben der Reaktivierung alter Bausubstanz können Cohousing–Projekte auch für neue Siedlungsgebiete eine Bereicherung sein und eine zentrumsbildende Funktion einnehmen.

Im Umfeld unkontrollierter Einfamilienhausbebauung in Gänserndorf Süd wurden mit den Projekten „Ökosiedlung“ und „Lebensraum“ multifunktionale Kerne geschaffen, durch die jetzt neues Dorfleben entsteht.

Hierzu der Architekt Helmut Deubner im Interview:

*„Cohousing kann die dörflichen Strukturen beleben, ebenso aber auch den städtischen Raum und die Stadtrandzonen. Statt der derzeit vorherrschenden Einfamilienhausbebauung wäre durch die Integration von solchen Gemeinschaftsprojekten in die Raumplanung eine wesentlich höhere Qualität der zukünftigen Städtebaukonzepte zu erwarten. Cohousing bildet auch für die Umgebung ein Zentrum der Kommunikation und Kultur, und gerade dabei soll die Raumordnung weiter unterstützend wirken, damit dieser Effekt möglichst positiv und nachhaltig die Bildung von echten Siedlungskernen fördert. Aber in der derzeitigen niederösterreichischen Raumplanung fehlen noch sehr oft Gesamtkonzepte.*

*In Gänserndorf Süd beispielsweise werden Grundstücke einfach entlang von Straßen als Bauflächen gewidmet. Kirchen, Kindergärten, Schulen und Gemeindezentren werden willkürlich und ohne sichtbare Bezugnahme in die Bebauungs- und Flächenwidmungsplanung eingefügt. In den neuen Siedlungsgebieten wird kaum auf schlüssige Ortskernbildung und Freiraumplanung Wert gelegt. Ebenso mangelt es an durchdachten Konzepten im Zusammenhang mit Verkehrserschließung inklusive Parkplatzplanung, Fuß- und Radwegenetzen.*

*Wichtig ist auch der Flächenverbrauch von Cohousing oder Gemeinschaftswohnprojekten in verdichteter Flachbauweise. Im ländlichen Raum beträgt er nur ca. 1/3 gegenüber der konventionellen Einfamilienhausbebauung, das zeigt auch der Forschungsbericht „Ökosiedlung 1997“. Eine hohe Verdichtung in Form von Cohousing–Siedlungen würde den Gemeinden ca. 2/3 der Erschließungsflächen und Infrastrukturen (Straßen, Kanal-, Wasser-, Stromleitungen, etc.) ersparen. Das würde wiederum den Erhalt von 2/3 mehr an Flächen für Natur- und Erholungsräume ermöglichen.*

*Raumplanerische Entscheidungen dürfen nicht den lokalen Politikern alleine überlassen bleiben. Es braucht beispielsweise Gestaltungsbeiräte, überregionale Raumplaner und zusammenarbeitende Verkehrsplaner.*

*Und statt der derzeit vorherrschenden Einfamilienhausbebauung wäre durch die Integration von solchen Gemeinschaftsprojekten in die Raumplanung eine wesentlich höhere Qualität der zukünftigen Städtebaukonzepte zu erwarten.“*

#### 8.1.4.9 Cohousing als Bestandteil von Erhaltungskonzepten: Beispiele für die Revitalisierung von Industriebrachen, Altbausanierungen, die Erhaltung und Reaktivierung alter baulicher Kulturgüter und leerstehender Objekte

Zu wirtschaftlich schlechten Zeiten ist das Thema „kostengünstiger Wohnraum“ besonders aktuell. Für viele sozial schwächer Gestellte ist die Nutzung von bestehender Bausubstanz eine Alternative zu kostspieligem Neubau. In Niederösterreich gibt es Beispiele, bei denen Wohngruppen alte Industriebrachen umfunktionierten und für Wohn- bzw. Arbeitszwecke nutzten, z.B.:

- Zwei ehemalige Mühlen in Maria Lanzendorf werden für gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitszwecke genutzt.
- Die neue Wohngruppe „B.R.O.T.“ baute das alte Konvikt in Kalksburg zu einem Gemeinschaftswohnprojekt um.

Ein besonders interessantes Beispiel kennen wir aus Deutschland:

Im Rahmen der **internationalen Bauausstellung „Emscher – Landschaftspark“** wurden die Industriegebiete des Ruhrgebietes mit ihren alten Bergwerken und Industriebrachen in einem umfassenden und ganzheitlichen Konzept revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die „IBA“ setzte sich zum Ziel, neue Ideen und zukunftsweisende Konzepte im städtebaulichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Bereich umzusetzen und damit eine völlig unattraktiv gewordene Region aufzuwerten.

Unter dem Titel „einfach und selber bauen“ etwa wurden Initiativen gesetzt, um für untere Einkommenschichten sowohl bezahlbaren als auch architektonisch anspruchsvollen Wohnraum zu schaffen. Andere dieser Projekte wurden im Rahmen der Bauausstellung und deren Fördermitteln von vorwiegend türkischen Gastarbeiterfamilien renoviert, teilweise neu gebaut und zu Gemeinschaftswohnprojekten ergänzt. Ganze Siedlungsviertel wurden türkischer Wohnkultur angepasst.

Insgesamt wurden rund 2,5 Mrd. € in die IBA Projekte investiert, rund 1,5 Mrd. € Mittel der öffentlichen Hand und 1 Mrd. € Privatinvestitionen.

Auch in Niederösterreich – wenn auch nicht in diesem Umfang – gibt es Industriebrachen und leerstehende Industrie- und Wirtschaftsgebäude, die sich für umfassende **Revitalisierungsmaßnahmen** und **Gemeinschaftswohnkonzepte** eignen würden.

Beispiel: Ehemaliges Autohaus „Vock und Seiter“ in Auerthal

Ein sehr frühes Beispiel für die Revitalisierung einer Industriebrache ist das bereits 1981 fertiggestellte Cohousing „Jernstoberiet“ in Dänemark. Die ehemalige Werkshalle einer Eisengießerei wurde zum architektonischen Kern eines 21 Wohneinheiten umfassenden Bofælleskab und bietet jetzt der Gemeinschaft einen besonders großzügigen und vielseitig nutzbaren Raum für alles Mögliche vom Festival bis zum Badmintonturnier.

#### 8.1.4.10 Zusammenfassend einige konkrete Vorschläge:

- Förderung von weiteren Cohousing-Projekten mit unterschiedlichen sozialen und regionalen Voraussetzungen im städtischen und ländlichen Raum.
- Aufklärung der Bevölkerung bezüglich der Möglichkeiten und Vorteile gemeinschaftlicher Wohnprojekte.
- Einrichtung einer Cohousing-Beratung für das Land Niederösterreich: Das könnte erfolgen durch die Einbeziehung von Cohousing in die Beratung bei bereits vorhandenen Stellen, beispielsweise im Rahmen der Stadt- und Dorferneuerung, der Wohnberatung, des Wohnservice Niederösterreich, der Umweltberatung, des Wohntelefons, usw. Hier sollten entsprechende Cohousing-Kompetenzen aufgebaut werden.
- Um den neuen Projekten die Anfangsschwierigkeiten im Pionierstadium weitgehend zu ersparen wäre die Bereitstellung einer begleitenden Fachbetreuung (Cohousing-Coaching) sinnvoll. Ebenso sinnvoll wäre eine Abwicklungsbetreuung durch Erstellen von allgemein gültigen Umsetzungskonzepten (Umsetzungsleitfäden), in denen die vorhandenen Erfahrungen aus der Vergangenheit integriert und bestmöglich genutzt werden.
- Ausarbeitung von gezielt einsetzbaren Fördermodellen: Starthilfen, Projektförderungen, Flächenbereitstellung, etc.
- Einbeziehung von Gemeinschaftsbereichen und gedeckten Verbindungsgängen in die Wohnbauförderung.
- Geeignete Anpassungen der Subjektförderung, um auch alleinerziehenden Eltern und kinderreichen Familien den Zugang zu Cohousing zu ermöglichen bzw. zu erleichtern.
- Ausarbeitung eines Anforderungsprofils für auf Cohousing-Projekte spezialisierte Bau-träger.
- Iterative Optimierung der Umsetzungsleitlinien.
- Die Ermöglichung flexibler Wohneinheiten durch Anpassung der Bauordnung (z.B. erweiterte Brandschutzbestimmungen), damit (durch neue Lebensphasen) veränderten Raumbedürfnissen der CohousingbewohnerInnen leichter entsprochen werden kann: Beispielsweise bekommt dann eine Wohnung ein in einer Nebenwohnung nicht mehr benötigtes Zimmer dazu.
- Politische Argumentation: Im Hinblick auf den wirtschaftlichen und sozialen Nutzen dieser Projekte im Vergleich zu herkömmlichem Wohnbau bzw. zu Einfamilienhaus-Siedlungen sollte lokal und regional handlungsfähigen Entscheidungsträgern eine umfassende Argumentation an die Hand gegeben werden.

## 9 Anhang

### 9.1 Musterprojekte international

In diesem Kapitel werden international bestehende Cohousing-Projekte aufgelistet, sowie einige für österreichische Bezüge interessante Musterbeispiele vorgestellt und in ihrer Besonderheit umrissen. Zu Schwerpunktthemen aus den Studienergebnissen werden sofern sinnvoll vergleichbare Problemstellungen und Lösungsansätze dieser Beispiele herausgearbeitet und gegenübergestellt.

#### 9.1.1 Quantitativer Vergleich mit diversen Cohousing- und Les Paletuviers-Projekten

##### 9.1.1.1 Projektkosten

**Tabelle 44:** Vergleich der Projektkosten und -größe mit Les Paletuviers und einigen Cohousings weltweit (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005)

	Jahr der Fertigstellung	Projektkosten in €	Anzahl der Wohneinheiten	Durchschnittliche Wohnungskosten in €	Mittlere Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Mittlere Wohnungskosten pro m <sup>2</sup> in €
<b>Lebensraum</b>	<b>2004</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>32</b>	<b>140.625,00</b>	<b>70,5</b>	<b>1.994,68</b>
Les Paletuviers Aspern	1989	3.224.784,34 €	16	201.549,00 €	127,02	1.586,75 €
Les Paletuviers Tulbingerkogel	1980	2.613.349,27 €	16	163.334,33 €	124,35	1.313,50 €
Les Paletuviers Klosterneuburg	1983	3.115.048,36	16	194.690,52 €	158,68	1.226,91 €
Cohousing Cooperative NZ	2000	530.640,00	11	48.240,34	108	446,62
Cascade Cohousing Australia	1991	1.002.320,00	15	66.821,58	101	661,83
Wind Song Cohousing Canada	1996	2.800.600,00	34	82.370,81	115	716,36
N Street Cohousing USA	1986	1.444.520,00	17	84.971,68	110	772,38
Marsh Commons Cohousing USA	1998	1.871.980,00	17	110.116,64	105	1.048,75
Puget Ridge Cohousing USA	1994	2.468.950,00	23	107.345,52	95	1.129,82
Earthsong Eco-Neighbourhood NZ	2002	1.768.800,00	17	104.046,71	92	1.131,30
Quayside Village Cohousing Canada	1999	1.768.800,00	19	93.094,16	79	1.178,46
Songaia Cohousing USA	2000	1.989.900,00	13	153.069,00	127	1.205,00
Berkeley Cohousing USA	1997	1.901.460,00	14	135.818,78	87	1.560,97
Swan's Market USA	2000	3.876.620,00	20	193.831,00	95	2.040,02
Kyodo no mori Cohousing Japan		4.053.500,00	12	357.690,42	90	3.753,54

### 9.1.1.2 Erschließungsschema

Die Anordnung der Wohneinheiten und der Zugänge hat großen Einfluss auf die Anzahl und Art der Begegnungsmöglichkeiten. Glasgedeckte Zugänge (Abbildung 2, Beispiel d) gelten als besonders kommunikationsfördernd.

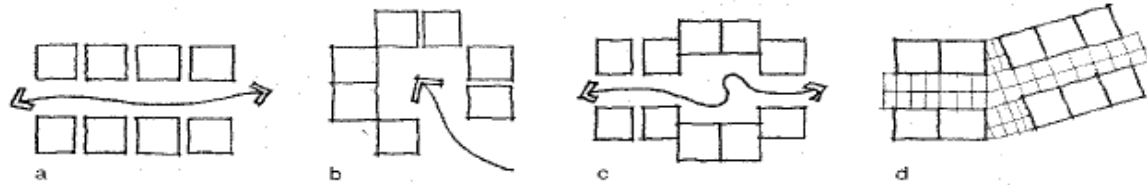


Abbildung 54: Vier typische Cohousing Baupläne (Zeichnung von McCamant & Durett)



Abbildung 55: Gebäudeplan des Lebensraums

**Tabelle 45:** Allgemeiner Vergleich mit Les Paletuviers und dänischen Cohousings (u.a. mit Angaben aus „Cohousing“, McCamant, K., & Durrett, C., 1994)

	Jahr der Fertigstellung	Anzahl der Einheiten	Rechtsform	Gemeinschaftsfläche (m <sup>2</sup> )	Gemeinschaftsfläche pro Haushalt (m <sup>2</sup> )	Plan
<b>Lebensraum</b>	<b>2004</b>	32	Miete (M) (gemeinn. Bauträger) nach 10 Jahren Kaufoption	335	10,5	32 reihenhausartige Wohneinheiten mit gedeckten Erschliessungsgängen (715m <sup>2</sup> )
Les Paletuviers Aspern	1989	16	„Mietgenossenschaft“	1021	64	16 Wohneinheiten, 8 Wohnungen um 1 Atriumhof, 2 Höfe kombiniert
Les Paletuviers Tullbingerkogel	1980	16	Eigentum	757	47	16 Wohneinheiten, 8 Wohnungen um 1 Atriumhof, 2 Höfe kombiniert
Les Paletuviers Klosterneuburg	1983	16	Eigentum	728	46	16 Wohneinheiten, 8 Wohnungen um 1 Atriumhof, 2 Höfe kombiniert
Saettedammen	1972	27	Privat (P)	280	10	Courtyards
Skraplanet	1973	33	P	350	11	Semi-detached terraced houses
Nonbo Hede	1974-76	15	P	328	22	2 Clusters
Gyldenmuld	1976	12	P	362	30	Cluster
Gyndberg	1976	14	P	200	14	Street/CH in farm house
Drejerbanken	1978	20	P & M	475	24	2 Courtyards
Tinggarden	1978	79	Miete	899	11	6 clusters
Tornevansgarden	1978	6	P	190	32	Courtyard
Jerngarden	1978	8	P	187	23	Renovated rowhouse
Aeblevangen	1979	36	P	600	17	4 courtyards
Mejdal I	1979	12	P	200	17	Clustered detached single family houses
Stavnsbandet	1979	26	P	480	18	2 courtyards
Bakken	1980	25	P	539	22	Street/ 3 rentals

### 9.1.1.3 Wohndichte

**Tabelle 46:** Vergleich der Wohndichte mit Les Paletuviers und Cohousingprojekten verschiedener Länder (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005)

	Anzahl der Haushalte	Anzahl der BewohnerInnen	Personen pro Haushalt	Gesamt – Grundstücksfläche (Hektar)	Bebaute Fläche (Hektar)	Wohnungen/Haushalte pro Hektar Grundstücksfläche	Wohnungen/Haushalte pro Hektar bebauter Fläche	Personen pro Hektar bebauter Fläche
<b>Lebensraum</b>	<b>32</b>	<b>78</b>	<b>2,44</b>	<b>1,75</b>	<b>0,34</b>	<b>18</b>	<b>92,6</b>	<b>225,7</b>
Les Paletuviers Aspern	16	55	3,44	0,66	0,66	24	24	83
Les Paletuviers Tübingerkogel	16	44	2,75	0,69	0,69	23	23	64
Les Paletuviers Klosterneuburg	16	59	3,69	0,65	0,65	25	25	91
Swan's Market	20	35	1,75	0,10	0,10	200	200	350
Quayside Village Cohousing	19	34	1,79	0,10	0,10	190	190	340
Kyodo no mori Cohousing	12	26	2,17	0,08	0,08	150	150	325
WindSong Cohousing	34	97	2,85	2,39	0,83	14	41	117
Berkeley Cohousing	14	26	1,86	0,31	0,31	45	45	84
Cohousing Cooperative	11	30	2,73	1,21	0,40	9	28	75
Puget Ridge Cohousing	23	53	2,30	0,98	0,80	23	29	66
N Street Cohousing	17	58	3,41	0,92	0,92	18	18	63
Marsh Commons Cohousing	17	35	2,06	0,61	0,61	28	28	57
Cascade Cohousing	15	28	1,87	0,86	0,55	17	27	51
Earthsong Eco-Neighbourhood	17	40	2,35	1,67	0,80	10	21	50
Songaia Cohousing	13	36	2,77	4,25	2,02	3	6	18
<b>Durchschnitt</b>	<b>18,8</b>	<b>44,3</b>	<b>2,33</b>	<b>1,17</b>	<b>0,60</b>	<b>56</b>	<b>67</b>	<b>140</b>

Gesamtfläche Grundstück Lebensraum: 17.533m<sup>2</sup>; Bauland: 7.987m<sup>2</sup>; Grünland: 9.546m<sup>2</sup>; Bebaute Fläche: 3.456m<sup>2</sup>

### 9.1.1.4 Gemeinschaftseinrichtungen

**Tabelle 47:** Vergleich der Gemeinschaftseinrichtungen mit Les Paletuviers und dänischen Cohousings (u.a. mit Angaben aus „Cohousing“, McCamant, K., & Durrett, C., 1994)

	Gem. Mahlzeiten/ Woche	Gemeinschaftsraum	Wasch- küche	Zimmer für Kinder	Jugend- lichen-/ Musik- zimmer	Work- shops	Gäste- zimmer/ ver- mietbar
<b>Lebensraum</b>	<b>4</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>	
Les Paletuviers Aspern	0 (Küchen nicht im Konzept vorgesehen)	2 Atrien, Galerie im 1.OG Sauna, Gästezimmer, Solarium, Gartenhaus, 2 Hobbyräume	X	X	0		X
Les Paletuviers Tulbingerkogel	0	2 Atrium Galerie im 1.OG 3 Wintergärten Schwimmbhalle, mit Sauna, Solarium, Werkstatt, Fotolabor Schachecke Schutzraum	X	Bastel- raum	0		
Les Paletuviers Klosterneuburg	0	2 Atrium Galerie im 1.OG Kaminecke Fotolabor, Fitnessraum mit Solarium, Sauna, Schwimmbhalle Getreidemühle	X Bügel- raum	Bastel- raum	0		
Sættedammen	6	X	X	X		2	
Skraplanet	5	X		X		1	
Nonbo Hede	3	X	X	X		2	4
Gyldenmuld	5	X	X		X	1	2
Gyndberg	4			X	X	1	
Drejerbanken	7	X	X	X		2	
Tinggarden	0-2	X	X	X		4	16
Tornevangs-garden	2	X	X		X	1	1
Jerngarden	7	X	X	X		2	
Aeblevangen	6	X	X	X	X	3	
Mejdal I	3	X	X	X		1	
Stavnsbandet	4+	X	X	X	X	1	1
Bakken	5	X	X	X	X	2	3

### 9.1.1.5 Verhältnis von privater zu gemeinschaftlicher Fläche

**Tabelle 48:** Vergleich des Verhältnisses von gemeinschaftlicher zu privater Fläche mit Les Paletuviers und internationalen Cohousings (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005)

	Anzahl der Haushalte	Gemeinschaftsfläche in m <sup>2</sup>	Gemeinschaftsfläche pro Haushalt in m <sup>2</sup>	Mittlere Wohnungsgröße	Verhältnis von gemeinschaftlicher zu privater Fläche
<b>Lebensraum</b>	<b>32</b>	<b>330</b>	<b>10,5</b>	<b>71</b>	<b>0,15</b>
Les Paletuviers Tulbingerkogel	16	1021	64	127	0,50
Les Paletuviers Klosterneuburg	16	757	47	124	0,38
Les Paletuviers Aspern	16	728	46	158	0,29
Marsh Commons Cohousing	17	418	25	105	0,24
Swan's Market	20	465	23	95	0,24
Songaia Cohousing	13	325	25	127	0,20
Cascade Cohousing	15	280	19	101	0,19
Puget Ridge Cohousing	23	372	16	95	0,17
Quayside Village Cohousing	19	240	13	79	0,16
WindSong Cohousing	34	557	16	115	0,14
Berkeley Cohousing	14	169	12	87	0,14
Earthsong Eco-Neighbourhood	17	200	12	92	0,13
Cohousing Cooperative	11	130	12	108	0,11
N Street Cohousing	17	170	10	110	0,09
Kyodo no mori Cohousing	12	25	2	90	0,02
<b>Durchschnitt</b>	<b>18</b>	<b>279</b>	<b>15</b>	<b>100</b>	<b>0,15</b>

## 9.2 Literaturnachweise

### 9.2.1 Literatur zu Kapitel 4.1

- (1) Hans Paul Bahrt, Die moderne Großstadt, Soziologische Überlegungen zum Städtebau, Reinbeck bei Hamburg 1961, 1969, 1971
- Alexander Mitscherlich, Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Anstiftung zum Unfrieden, Frankfurt/Main 1965, 1971
- Roland Rainer, Kriterien der wohnlichen Stadt, Trendwende in Wohnungswesen und Städtebau, Graz 1978
- Wilfried Posch, Die Wiederentdeckung der Wiener Gartenstadtbewegung, in: Stadt, Zeitschrift für Wohnungs- und Städtebau, Heft 1, 1986, S. 52-56
- Wilfried Posch, Die Gartenstadtbewegung in Wien, Persönlichkeiten, Ziele, Erfolge und Misserfolge, in: Bauforum, Nr. 77/78, 1980, S. 9-24
- Klaus Novy, Wolfgang Förster (Hg.), einfach bauen, Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende, Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien 1985 (Katalog zur Ausstellung), 1991
- Klaus Novy, Bodo Hombach u.a. (Hg.), Anders Leben, Geschichte und Zukunft der Genossenschaftskultur, Berlin, Bonn, 1985
- Robert Hoffmann, Nimm Hack' und Spaten..., Siedlung und Siedlerbewegung in Österreich 1918-1938, Wien 1987
- Franziska Bollerey, Gerhard Fehl, Kristiana Hartmann (Hg.), Im Grünen Wohnen – im Blauen planen, Hamburg 1990
- Franziska Bollerey, Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten, Alternative Planung und Architektur für den gesellschaftlichen Prozess, Berlin 1977, 1991
- Wilfried Posch, Wohnbau und Siedlungswesen in Österreich, in: Anette Becker, Dietmar Steiner, Wilfried Wang (Hg.), Architektur im 20. Jahrhundert, Österreich, München, New York, 1995, S. 73-78
- Adelheid von Saldern, Häuser leben, Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute, Bonn 1995, S. 421-444
- Stephen V. Ward (Ed.), The Garden City, Past, present and future, London 1992
- Thomas Krückenmeyer, Gartenstadt als Reformmodell, Siedlungskonzeption zwischen Utopie und Wirklichkeit, Siegen 1997
- Peter Hall, Colin Ward, Sociable Cities, The Legacy of Ebenezer Howard, Chichester 1998
- (2) Wilfried Posch, Die Wiener Gartenstadtbewegung, Reformversuch zwischen erster und zweiter Gründerzeit, Wien 1981, S. 7,8,10

- (3) wie (2), S. 25,26
- (4) Julius Posener (Hg.), Ebenezer Howard, Garten Städte von morgen, Das Buch und seine Geschichte, Berlin, Frankfurt am Main, Wien 1968, S. 9,141
- (5) wie (4), S. 116
- (6) wie (4), S. 62
- (7) Günther Uhlig, Kollektivmodell „Einküchenhaus“, Wohnreform und Architekturdebatte zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus 1900-1933, Giessen 1981, S. 12-23
- Ursula Muscheler, Haus ohne Augenbrauen, Architekturgeschichten aus dem 20. Jahrhundert, München 2007, S. 31-33
- (8) Michael Prinz, Genossenschaften, in: Diethart Krebs, Jürgen Reulicke (Hg.), Handbuch der Deutschen Reformbewegungen 1880-1933, Wuppertal 1998, S. 251-255
- (9) Uhlig, wie (7), S. 22, 23
- (10) wie (2), S. 29, 30, 32
- (11) wie (2), S. 33
- Baurecht in Niederösterreich und St. Pölten siehe: <http://www.st-poelten.gv.at/Content.Node/buergerservice/lebenslagen/baurechtsgruende.php> (23.9.2009)
- (12) wie (2), S. 34, 35, 38
- (13) wie (2), S. 45
- Kristiana Hartmann, Gartenstadtbewegung, in: wie (8), S. 295, 296
- Kristiana Hartmann, Deutsche Gartenstadtbewegung, Kulturpolitik und Gesellschaftsreform, München 1976, S. 46-122
- (14) Wilfried Posch, „... der Bewegung überaus große Dienste geleistet“, eine einzigartige und erfolgreiche Gemeinschaft: Die Siedlerbewegung und ihre großen geistig-politischen Förderer, in: Novy, einfach bauen, wie (1), S. 41-51
- (15) Lewis Mumford, The Garden City Idea and Modern Planing, in: Ebenezer Howard, Garden Cities of To-morrow, London 1946, S. 37
- (16) wie (2), S. 80, 91, 94, 96
- Christl Kluwick-Muckenhuber, Johann Staud, Ein Leben für die Arbeiterschaft, Wien, München 1969, S. 90, 91
- (17) wie (2), S. 52-95
- Hoffmann, Nimm Hack' ..., wie (1)
- Armand Vejborny, Fürsorgemaßnahmen des Bundes auf dem Gebiete des Wohnungswesens seit der Gründung der Republik, in: Wilhelm Exner (Hg.), Zehn Jahre

- Wiederaufbau, Die staatliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung der Republik Österreich 1918-1928, Wien 1928, S. 268-272
- (18) Max Ermers, Kampfform und Kampfgeist in der Gegenwartspolitik, in: Der Wiener Tag, 19.5.1932, S. 2
- (19) Max Ermers, Falsche Gartenstädte, in: Der Tag, 21.2.1926, S. 7
- Die Neue Wirtschaft, 14.10.1926, S. 11
- Zur Terminologie – Debatte in England, siehe: Frederic J. Osborn, Vorwort, in: wie (4), 1946, S. 179-182
- (20) Ernst May, Stadterweiterung mittels Trabanten, in: Der Städtebau, Heft 5/6, 1922, S. 31-55
- (21) Rolf Rosner, Neue Städte in England, München 1962
- Gerd Albers, Dieter Partzsch, Neue Stadt, in: Handwörterbuch der Raumforschung, Band 2, Hannover 1970, S. 2071-2075
- Gerd Albers, Zum 70. Geburtstag Roland Rainers, in: Bauforum Nr. 77/78, 1980, S. 28
- (22) Aage Hastrup, Die Wohnungsgesetze, Stadtplanung, in: Kgl. Dänisches Ministerium des Äußeren (Hg.), Dänemark, Ein offizielles Handbuch, 14. Auflage, Kopenhagen 1971, S. 356-375
- Kathryn McCamant, Charles Durrett, Co-Housing, Berkeley 1988
- Jens Frederikson, Tobias Faber, Jørn Utzon, Houses in Fredensborg, Berlin 1991, S. 6-11
- (23) Thomas Hafner, Barbara Wohn, Karin Rebholz-Chaves, Wohn Siedlungen, Entwürfe, Typen, Erfahrungen aus Deutschland, Österreich und der Schweiz, Basel 1998, S.91-95
- (24) Posch, Wohnbau und Siedlungswesen, wie (1), S. 75-77
- vgl.: Saldern, Häuserleben, wie (1), S. 421-444
- (25) Thomas Hafner u.a., Wohn Siedlungen wie (23), S. 104, 105
- Margarete Havel, Raimund Gutmann, 20 Jahre Atrium-Wohnhöfe „Les Paletuvies“ von Fritz Matzinger, Wien 1997
- Heinz Barta, Mitbestimmung im Wohnbereich, in: Der Mieter, Nr. 4, 1984, S. 7,8
- Heinz Barta, Thesen zur Mitbestimmung, in: Zukunft, Nr. 11, 1984, S. 18,19

## 9.2.2 Quellen und Literatur zu Kapitel 4.3

Burgard, Roland (Hg.): Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht. Wien 2008

Böttcher, Friedhelm: Future Construction – Konzepte und Ergebnisse der Wohnbauforschung der Industrie. in Burgard, Roland a.a.O., S. 128-136

BWV - Bundesministerium für Wissenschaft und Verkehr (Hrsg.): Delphi Report Austria I - III - Bd. I: Konzept und Überblick, Bd. II: Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge, Bd. III: Materialien. Wien 1998; sowie ders.: Gesellschafts- und Kultur-Delphi I - II - Die Zukunft der Österreichischen Gesellschaft. Wien 1998

Burdenski, Hubert: Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Bildung sozialer Netzwerke. in Burgard, a.a.O., S. 116-125

Fedrowitz, Micha/Gailing, Ludger: Zusammenwohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Dortmund 2003

Freisitzer, Kurt/Koch, Robert/Uhl, Ottokar: Mitbestimmung in Österreich. Ein Handbuch. Wien 1987

Friedemann, Christiane/Giger, Andreas/Horx, Matthias: Future Living - Lebensstile und Zielgruppen im Wandel. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim 2002

Friedemann, Christiane/Horx, Matthias: Trend-Report 2006. Soziokulturelle Schlüsselrends für die Märkte von morgen. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2005

Gatterer, Harry/Truckenbrodt, Cornelia: Living in the Future. Die Zukunft des Wohnens. Studie des Zukunftsinstituts, Kelkheim 2005

Gehmacher, Ernst u. a. (Hg): Sozialkapital. Neue Zugänge zu gesellschaftlichen Kräften. Wien 2006

Gutmann, Raimund/Havel, Margarete: 20 Jahre Atrium-Wohnhöfe Les Paletuviers. Dokumentation und Evaluation von 20 Jahren Wohnerfahrung in den Wohnhöfen von Arch. Fritz Matzinger. Forschungsprojekt im Auftrag des BM f. wirt. Angelegenheiten u. mehreren Bundesländern, Wien 1997

Gutmann Raimund: Häuser in der Gruppe – Eine Förderschiene für verdichteten Wohnungsbau? Dokumentation und Evaluierung der realisierten Bauprojekte einer 10-jährigen Förderungsmaßnahme im Salzburger WFG, Salzburg 2002

Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter: Soziologie des Wohnens - Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim 1996

Horx, Matthias: Trend-Report 2008. Soziokulturelle Schlüsselrends für die Märkte von morgen. Studie des Zukunftsinstituts. Kelkheim 2007

Lechner, Robert u.a.: Wohnträume. Nutzerbezogene Qualitätskriterien im Wohnbau. Forschungsprojekt bmvit, Programm 'Haus der Zukunft', Wien 2001

Novy, Klaus/Förster, Wolfgang: „einfach bauen“ – Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Wien 1990

Österr. Wohnbund (Hg.): Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen. Forschungsbericht BM f. Bauten und Technik, Wien 1990

Österr. Wohnbund (Hg.): Nachfrageanalyse für Wohngruppenprojekte in Wien. Studie im Auftrag der Stadt Wien/MA 50, Wien 1994

Ring, Christian: auf.einander.bauen – Baugruppen in der Stadt. Deutsches Architekturzentrum, Katalog, Berlin 2007

Schneider, Nicole; Spellerberg, Annette: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen 1999

Wohnbund e.V. (Hg.): Hamburger Manifest „Neue Wohnformen in Europa“. Broschüre, Hamburg 1995

Zukunftsinstitut (Hg.): Lebensstile 2020 – Eine Typologie für Gesellschaft, Konsum und Marketing. Kelkheim 2007 ([www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de))

### 9.2.3 Literatur zum Thema Lebensqualität

Azar O. H. (2004). What sustains social norms and how they evolve? The case of tipping. *J. Econ. Behav. Organ.*, 54 (1), 49–64.

Bond M. (2003) The pursuit of happiness. *The New Scientist*, 180 (2415), 440–443.

Cummins R. A. (1997). *Comprehensive Quality of Life Scale-Adult (5<sup>th</sup> ed. ComQol-A-5)*, Melbourne, Deakin University, School of Psychology.

Cummins R. A., et al. (2003). Developing a national index of subjective wellbeing. *The Australian Unity Wellbeing Index, Soc. Indic. Res.*, 64, 159– 190.

Diener E. & R. Lucas (1999). Personality and subjective well-being. in: *Well-Being: The Foundations of Hedonic Psychology*, edited by: Kahneman, D., Diener, E., and Schwarz, N., Russell Sage Foundation, New York, 213–229.

Diener E. & E. Suh (1999). National differences in subjective wellbeing. in: *Well-Being: The Foundations of Hedonic Psychology*, edited, edited by: Kahneman, D., Diener, E., and Schwarz, N., Russel Sage Foundation, New York, 593 pp.

Easterlin R. (2003). Explaining Happiness. *Proc. Natl. Acad. Sci.*, 100 (19), 11 176–11 183.

Ehrlich P.R. & D. Kennedy, (2005). Millennium assessment of human behaviour. *Science*, 309 (5734), 562–563.

Greenley J.R. (1997) Greenberg, J. S. and Brown, R.: Measuring quality of life: A new and practical survey instrument. *Soc.Work*, 42 (3), 244–254.

Layard R. (2005). *Happiness: lessons from a new science*. New York, Penguin, 309 pp.

Maslow A. (1954) *Motivation and Personality*. New York, Harper, 254 pp.

Max-Neef M. (1992) Development and human needs. in: *Real-Life Economics: understanding wealth creation*, edited by: Ekins, P. and Max-Neef, M., Routledge, London, 197–213.

- Nussbaum M. & J. Glover (1995). *Women, Culture and Development: a study of human capabilities*. Oxford, Oxford University Press, 481 pp.
- Putnam R. D. (1995). Tuning in, Tuning out – the Strange Disappearance of Social Capital in America. *PS: Polit. Sci. Polit.*, 28 (4), 664– 683.
- Schuessler K. & G. Fisher (1985). Quality of life research and sociology, *Annu. Rev. Sociol.*, 11, 129–149.
- Sen A. (1985). *Commodities and capabilities*, North-Holland Publishing Co, 130 pp.
- Sirgy M.L. et al. (1995). Developing a life satisfaction measure based on need hierarchy theory. in: *New dimensions of marketing and quality of life*, edited by: Sirgy, M. J. and Samli, A., Greenwood Press, Westport, CT, 377 pp.
- UNDP (1998). *Human Development Report*, Oxford University Press, New York, 136 pp.
- World Health Organization (1993). *WHOQoL Study Protocol*. WHO (MNH7PSF/93.9).
- Horelli, Liisa, Vepsä, Kirsti (1994): In Search of Supportive Structures for Everyday Life. In: Altman, Irwin, Churchman, Arza (ed.) (1994): *Women and the Environment*. New York, London: Plenum Press. 201-226

## 9.2.4 Literatur zum Thema Cohousing

- Altman, I. (1975) *The Environment and Social Behavior: Privacy, Personal Space, Territory, Crowding*. Monterrey, CA: Brooks/Cole
- Blank, J. (2001, Winter) Common Meals in Cohousing Communities. *CoHousing Journal*, 14, 20-26, 34-35
- Brugger, E. (1976), *Landerschließung für Siedlungszwecke*
- Durrett, C. (2000, Spring 2000) Sonora Cohousing in the Big Picture. *Sonora Cohousing Newsletter*, 2
- Durrett, C. (2000, Summer 2000) What is Cohousing Anyway? The Old and the New of It. *CoHousing*, 13, 9-12
- Elgin, D. (1993) *Voluntary Simplicity: Toward a Way of Life that is Outwardly Simple, Inwardly Rich* (revised ed.). New York, NY: Quill-William Morrow.
- Encyclopaedia Britannica. (2001) *Britannica.com*, [web page]. Encyclopaedia Britannica. Available: <http://www.britannica.com> [accessed 03/10/01]
- Fellowship for Intentional Community (2000) *Communities Directory: a Guide to Intentional Communities and Cooperative Living* (2000 ed.) Rutledge, MO: Fellowship for Intentional Community
- Franck, K., & Ahrentzen, S. (Eds.) (1989). *New Households, New Housing*. New York: Van Nostrand Reinhold
- Fromm, D. (1991) *Collaborative Communities: Co-Housing, Central living, and Other New Forms of Housing with Shared Facilities*. New York: Van Nostrand Reinhold

- Fromm, D. (1993) Collaborative Communities. *Progressive Architecture*, 74 (3, March 1993), 92-97
- Fromm, D. (2000) U. S. Cohousing: The first five years. *The Journal of Architecture and Planning Research*, 17 (2, Summer 2000), 94-108
- Grünberger, S. (2007) Les Paletuviers – Wohnqualität und Wohnzufriedenheit Soziologische Evaluierung der Wohnhöfe Aspern, Klosterneuburg und Tulbingerkogel. Diplomarbeit.
- Hanson, C. S. (1996) *The Cohousing Handbook: Building a Place for Community*. Point Roberts, WA: Hartley & Marks Publishers
- Keifer, M. (2000, Summer 2000) Is Cohousing Ready for Prime Time? *CoHousing*, 13, 14-15
- Leach, J. (1999, Spring 1999) Cohousing Can Add to "New Urbanism" Neighborhoods. *CoHousing*, 12, 20
- Lindeman, D. (1995, Summer 1995) Approaches to Development: An Overview. Five Models for Developing Cohousing Communities. *CoHousing*, 8, 6-9, 22
- Lindeman, D. (2000, Winter 2000) Southern Comfort: Cohousing on a Small Urban Site. Community Spotlight: Lake Claire Commons, GA. *CoHousing*, 12, 9-14
- Lindeman, D. (2000a, Winter 2000) Designing for Small Spaces. A Tour of Lake Claire Commons. *CoHousing*, 12, 15-20
- Lowe, N. (2000, Summer 2000) Lake Claire Cohousing. *CoHousing*, 13, 34
- Malven, F. (1990) Threat-Based Definition of Health, Safety, and Welfare in Design: An Overview. *Journal of Interior Design Education and Research*, 16 (2), 5-18
- McCamant, K. (2000, Summer 2000) Cohousing in North America: Successes of the First Decade, Challenges of the Next. *CoHousing*, 13, 4-8
- McCamant, K., & Durrett, C. (1994) *Cohousing: a Contemporary Approach to Housing Ourselves* (second ed.) Berkeley CA: Ten Speed Press
- McIntyre, M. (2000, Spring 2000) Cohousing: Building Community One Neighborhood at a Time. *Communities: Journal of Cooperative Living*, 26-28
- Meltzer, G. (1997, Winter 1997) Cohousing and Sustainability: Findings and Observations. *CoHousing*, 10, 6-9
- Meltzer, G. (2000) Cohousing: Verifying the Importance of Community in the Application of Environmentalism. *The Journal of Architecture and Planning Research*, 17 (2, Summer 2000)
- Meltzer, G. (2000a) *Cohousing: Toward Social and Environmental Sustainability*. PhD dissertation, Queensland, Australia: Queensland University of Technology
- Meltzer, G. (2005) *Sustainable Community: learning from the cohousing model*, Trafford Publishing
- Miller, P. C., Shim, J. E., & Holden, G. W. (1998) Immediate Contextual Influences on Maternal Behavior: Environmental Affordances and Demands. *Journal of Environmental Psychology*, 18, 387-398

Milman, D. (2000) Where it all Began: Cohousing in Denmark, [webpage article] The Cohousing Network. Available: <http://www.cohousing.org/library/history.html> [accessed 4/25/00]

Olson, F. (1992) *Cohousing-L*, [internet discussion list] The Cohousing Network/ Fred Olson, list manager [updated monthly] Available: <cohousingl@freedom2.mtn.org>; archives at <http://csf.Colorado.EDU/cohousing> [accessed 10/29/01]

Olson, F. (2000) Publications About Cohousing. Available: <http://csf.colorado.edu/cohousing/2000/msg00080.html> [accessed 2/8/00]

Ontkush, M. (1996) American Cohousing: the Reasons and Rationale Behind this New Form of Cooperative Living. Paper presented at ACSP-AESOP, July 25-28. Toronto, Canada: Fannie-Mae Foundation

TCN (1996) *The Cohousing Network Homepage*, [webpage] The Cohousing Network. Available: <http://www.cohousing.org> [accessed 08/01/97]

US Census Bureau. (1999) *American Housing Survey for the United States: 1997*. Washington, DC: US Census Bureau

Utne, E. (1993) Foreword. In C. Whitmyer (Ed.), *In the Company of Others: Making Community in the Modern World* (pp. ix-xi). New York, NY: Tarcher/Perigee Books

Vestbro, D. U. (2000) From Collective Housing to Cohousing—A Summary of Research. *The Journal of Architecture and Planning Research*, 17 (2, Summer 2000), 164-178

Vestbro, D.U. (2008) History of cohousing: <http://www.kollektivhus.nu/eng/index.html>

### 9.3 Links und Internetadressen

[www.derlebensraum.com](http://www.derlebensraum.com)

[www.cohousing-landersdorf.at](http://www.cohousing-landersdorf.at)

[www.pomali.at](http://www.pomali.at)

Swedish national association "Cohousing Now": [www.kollektivhus.nu/eng/index.html](http://www.kollektivhus.nu/eng/index.html)

Cohousing Association of the United States (CAUS, formerly The Cohousing Network):

[www.cohousing.org](http://www.cohousing.org)

[www.cohousing.org.uk](http://www.cohousing.org.uk)

[www.communities.org.au](http://www.communities.org.au)

[www.converge.org.nz](http://www.converge.org.nz)

[www.cohousing.ca](http://www.cohousing.ca)

[www.cohousing.cz](http://www.cohousing.cz)

[www.bofællesskab.dk](http://www.bofællesskab.dk)

[www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)

[www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)

[www.gemeenschappelijkwonen.nl](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl)

[www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)

[www.cohousingpartners.com](http://www.cohousingpartners.com)

[www.mccamant-durrett.com](http://www.mccamant-durrett.com)

<http://wiki.ic.org/wiki/NICA>

<http://nica.ic.org>

[www.cohousingresources.com](http://www.cohousingresources.com)

[www.cohousingresources.com/library/MemberManual.pdf](http://www.cohousingresources.com/library/MemberManual.pdf)

Eastern Village Cohousing Membership Association (EVCMA): [www.eastervillage.org](http://www.eastervillage.org)

[www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

[www.statistikaustria.at](http://www.statistikaustria.at)

[www.zukunftsinstitut.de](http://www.zukunftsinstitut.de)

[www.search.barnesandnoble.com/Designing-Families/John-H-Scanzoni/e/9780761985662](http://www.search.barnesandnoble.com/Designing-Families/John-H-Scanzoni/e/9780761985662)

[www.st-poelten.gv.at/Content.Node/buergerservice/lebenslagen/baurechtsgruende.php](http://www.st-poelten.gv.at/Content.Node/buergerservice/lebenslagen/baurechtsgruende.php)

[www.britannica.com](http://www.britannica.com)

[www.youtube.com/watch?v=3G-1pl6RrpM](http://www.youtube.com/watch?v=3G-1pl6RrpM)

[www.youtube.com/watch?v=A0OSbvUuGb8](http://www.youtube.com/watch?v=A0OSbvUuGb8)

[www.youtube.com/watch?v=tuuhvjin-KHI](http://www.youtube.com/watch?v=tuuhvjin-KHI)

[www.youtube.com/watch?v=z\\_IyFyBsxDY](http://www.youtube.com/watch?v=z_IyFyBsxDY)

[www.youtube.com/watch?v=NO5Avrfb-Mk](http://www.youtube.com/watch?v=NO5Avrfb-Mk)

[www.youtube.com/watch?v=Vwl-36C9RfQ](http://www.youtube.com/watch?v=Vwl-36C9RfQ)

[www.youtube.com/watch?v=W-70Qy-eJ4M](http://www.youtube.com/watch?v=W-70Qy-eJ4M)

[www.youtube.com/watch?v=zBFhKwqk04k&NR=1](http://www.youtube.com/watch?v=zBFhKwqk04k&NR=1)

[www.youtube.com/watch?v=cCAvgYHkCaY&feature](http://www.youtube.com/watch?v=cCAvgYHkCaY&feature)

[www.youtube.com/watch?v=mzWcYc8Oael](http://www.youtube.com/watch?v=mzWcYc8Oael)

[www.youtube.com/watch?v=dn66VH6NbOs](http://www.youtube.com/watch?v=dn66VH6NbOs)

[www.youtube.com/watch?v=CyINlp3gzz0](http://www.youtube.com/watch?v=CyINlp3gzz0)

[www.youtube.com/watch?v=Mrytqyqx9jU](http://www.youtube.com/watch?v=Mrytqyqx9jU)

## 9.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die „Multigrafie 2020“ als Mosaik an Lebensstilen und Lebensphasen.....	52
Abbildung 2: Die Maslow-Pyramide der menschlichen Bedürfnisse (Maslow 1954).....	67
Abbildung 3: Phasen (blau) und Meilensteine (rot) des Projekts im Überblick .....	69
Abbildung 4: Modell der Cohousing-Siedlung „Lebensraum“ .....	78
Abbildung 5: Familienstand (Allgemeine Angaben Frage 3; 2007 und 2008) .....	97
Abbildung 6: Bildungsgrad (Allgemeine Angaben Frage 4; 2007 und 2008).....	98
Abbildung 7: Berufliche Situation (Allgemeine Angaben Frage 5; 2007, 2008) .....	99
Abbildung 8: Entfernung zum Arbeitsort (Allgemeine Angaben Frage 6; 2007,2008) .....	99
Abbildung 9: Haushaltgröße (Allgemeine Angaben Frage 7; 2007, 2008).....	100
Abbildung 10: Wohnungsgröße (Allgemeine Angaben Frage 9; 2007, 2008) .....	100
Abbildung 11: Familieneinkommen (Allgemeine Angaben Frage 10; 2007, 2008).....	101
Abbildung 12: Wohndauer (Allgemeine Angaben Frage 001; 2008).....	102
Abbildung 13: Wohnsituation vor Einzug. Single- vs. Familien-Haushalt (Frage Nr. 3; 2007) .....	104
Abbildung 14: Wohnsituation vor Einzug, Stadt vs. Land (Frage Nr. 4; 2007) .....	104
Abbildung 15: Vorerfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen (Frage Nr.6; 2007) .....	105
Abbildung 16: Wie haben Sie vom Lebensraum-Projekt erfahren (Frage Nr.7; 2007).....	105
Abbildung 17: Aspekte der Wohnsituation aus Sicht der Siedler (2008) .....	106
Abbildung 18: Veränderte Bewertung des Preis-Leistungs-Verhältnisses, 2007 vs. 2008 (Frage Nr. 34).....	107
Abbildung 19: Haben sich in den folgenden Bereichen Ihre finanziellen Ausgaben durch das Cohousing eher erhöht oder gesenkt (im Vergleich zu früher)? (Fragen 22 bis 28 und 31; 2007) .....	120
Abbildung 20: Haben sich in den folgenden Bereichen Ihre finanziellen Ausgaben durch das Cohousing eher erhöht oder gesenkt (im Vergleich zu früher)? (Frage 21; 2007) .....	122
Abbildung 21: Entwicklung der Lebenskosten insgesamt (Frage 31; 2007) .....	122
Abbildung 22: Cohousing und Umweltschutz aus Sicht der SiedlerInnen (Frage 99; 2007) .....	123
Abbildung 23: Carsharing (Fragen 085 und 086; 2008).....	125
Abbildung 24: Attraktivität des Lebensraums (Frage Nr. 66 bis 68; 2007) .....	128
Abbildung 25: Subjektive Sicherheit im Lebensraum und in der Umgebung.....	129
Abbildung 26: Vergleich der subjektiven Sicherheit (Mittelwerte Les Paletuviers und Frauen-Werk-Stadt aus Grünberger 2007).....	129
Abbildung 27: Aspekte der Freizeit, Arbeit und Umgebung (Antworthäufigkeiten; 2008).....	130
Abbildung 28: Aspekte der Freizeit, Arbeit und Umgebung im Jahresvergleich (Mittelwerte).....	131
Abbildung 29: Mit wievielen Personen unterhalten Sie sich über persönliche Dinge? (Frage 79; 2007; 2008) .....	132

Abbildung 30: Zufriedenheit mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens im Lebensraum (Frage 41; 2008).....	132
Abbildung 31: Gestaltungsmöglichkeiten insgesamt im Jahresvergleich (Mittelwerte) .....	133
Abbildung 32: Aspekte des Zusammenlebens aus Sicht der SiedlerInnen im Detail (2008) ....	133
Abbildung 33: Aspekte des Zusammenlebens aus Sicht der SiedlerInnen im Jahresvergleich (Fragen 35 bis 40; Mittelwerte).....	134
Abbildung 34: Rückzugsmöglichkeiten im Lebensraum (Frage 97; 2008) .....	134
Abbildung 35: Bewertung der sozialen Kontakte, der Geborgenheit, Solidarität und anderer Gemeinschaftsaspekte (Fragen 81 bis 87; 2008; Frage 087 wurde nur 2008 gestellt).....	136
Abbildung 36: Bewertung der Gemeinschaftsaspekte im Jahresvergleich (Fragen 81 bis 87; 2007 und 2008; Frage 087 wurde nur 2008 gestellt).....	136
Abbildung 37: Vertrauen in die Gemeinschaft (2008).....	137
Abbildung 38: Häufigkeit von Konflikten in Prozent (Frage 93; 2007, 2008) .....	140
Abbildung 39: Häufigkeiten von Konflikten im Jahresvergleich (Frage 93; 2007, 2008) .....	140
Abbildung 40: Umgang mit Konflikten (Frage 041; 2008) .....	141
Abbildung 41: Umgang mit Konflikten (Frage 042; 2008) .....	141
Abbildung 42: Durchschnittliche Zufriedenheit (Mittelwert) in verschiedenen Lebensbereichen im Jahresvergleich (2007;2008).....	143
Abbildung 43: Durchschnittliche Zufriedenheit in verschiedenen Lebensbereichen im Jahresvergleich (2007;2008) .....	144
Abbildung 44: Subjektives Wohlbefinden (Frage 128; 2007;2008) und Klima unter den SiedlerInnen (Frage 130; 2007; 2008) im Zeitverlauf .....	145
Abbildung 45: Allgemeine Zufriedenheit (2008).....	146
Abbildung 46: Allgemeine Zufriedenheit im Jahresvergleich (2008) .....	146
Abbildung 47: Häufigkeit der Teilnahme am gemeinsamen Essen. ....	148
Abbildung 48: Persönliche Wichtigkeit des gemeinsamen Essens (Frage 017; 2008). ....	149
Abbildung 49: Wichtige Funktionen des gemeinsamen Essens aus Sicht der Siedler (Fragen 028 bis 030; 2008).....	150
Abbildung 50: Auswirkungen des gemeinsamen Essens auf die Haushaltskosten (Fragen 024, 025; 2008). ....	150
Abbildung 51: Aufenthalt der SiedlerInnen in privaten, gemeinschaftlichen und außerhalb des Lebensraums gelegenen Bereichen (Fragen 54 bis 56; 2007). ....	158
Abbildung 52: Begleitung beim Einzug, Patenschaft und Beitrittskriterien (Fragen 068 bis 070; 2008).....	166
Abbildung 53: Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten beim Einzug (Fragen 9 bis 12; 2007; die jeweiligen Antwortmöglichkeiten sind in der Tabelle dargestellt).....	168
Abbildung 54: Vier typische Cohousing Baupläne (Zeichnung von McCamant & Durett).....	211
Abbildung 55: Gebäudeplan des Lebensraums .....	211

## 9.5 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der SiedlerInnenzahlen Juni 05 bis Dezember 08 .....	96
Tabelle 2: Geschlechterverteilung (Allgemeine Angaben Frage 2; 2007, 2008) .....	97
Tabelle 3: Geschlechterverteilung im Lebensraum, in Österreich und Les Paletuviers.....	102
Tabelle 4: Vergleich der Altersgruppen im Lebensraum mit der österreichischen Gesamtbevölkerung (es wurde nur die im Lebensraum befragte Gruppe der über 25jährigen berücksichtigt, d. h. unter 25jährige und über 69jährige wurden in der Gesamtbevölkerung nicht mitgerechnet). .....	103
Tabelle 5: Vergleich der Altersverteilung zwischen Lebensraum und Les Paletuviers- Wohnhöfen. ....	103
Tabelle 6: Vergleich des Bildungsgrads der Lebensraum-BewohnerInnen mit Österreich und Les Paletuviers.....	103
Tabelle 7: Vorteile und Nachteile des Mietverhältnisses (Frage 075; 2008) .....	108
Tabelle 8: Ich ziehe die Genossenschaft als Organisationsform zur Errichtung des Lebensraumes anderen Möglichkeiten vor (bei jeweils gleich hoher Wohnbauförderung), weil... (Frage 077; 2008) .....	110
Tabelle 9: Erwünschte Alternativen zur Genossenschaft (Frage 077; 2008).....	110
Tabelle 10: Durch welche Änderungen könnte die Wohnbauförderung hilfreicher für den Lebensraum sein? (Frage 072; 2008).....	111
Tabelle 11: Erwartungen der BewohnerInnen an das Cohousing (2007) und deren Erfüllung.	112
Tabelle 12: Welche positiven Veränderungen des Gemeinschaftslebens im Lebensraum waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten? .....	113
Tabelle 13: Welche negativen Veränderungen des Gemeinschaftslebens im Lebensraum waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten? .....	114
Tabelle 14: Vorteile von Cohousing (2007) .....	115
Tabelle 15: Vorteile von Cohousing (2008) .....	116
Tabelle 16: Nachteile von Cohousing (2007).....	118
Tabelle 17: Nachteile von Cohousing (2008).....	118
Tabelle 18: Welchen Beitrag leistet Cohousing zum Umweltschutz? (Frage 100; 2007) .....	123
Tabelle 19: Erfahrungen mit Carsharing und gemeinschaftlichen Mobilitätslösungen im Lebensraum (Frage 087; 2008).....	125
Tabelle 20: Wodurch wurde Ihr Vertrauen in die Gemeinschaft gestärkt? (Frage 011).....	137
Tabelle 21: Wodurch wurde Ihr Vertrauen in die Gemeinschaft beeinträchtigt? (Frage 011)	139
Tabelle 22: Wodurch hätte man Konflikte besser vermeiden können? (Frage 95; 2007).....	141
Tabelle 23: Was müsste passieren, damit öfter an den Mahlzeiten teilgenommen wird? (Frage 023, 2008) .....	148
Tabelle 24: Warum sind die Mahlzeiten wichtig? - Gründe aus Sicht der Siedler (Frage 018; 2008).....	149
Tabelle 25: Welche spontane Aktivitäten waren für Sie persönlich die wichtigsten? Bitte konkrete Beispiele nennen (Frage 039; 2008).....	151

Tabelle 26: Welche organisierte Aktivitäten waren für Sie persönlich die wichtigsten? Bitte konkrete Beispiele nennen (Frage 039; 2008).....	152
Tabelle 27: Was wäre nötig, damit Sie sich (noch) mehr für spontane Gemeinschaftsaktivitäten engagieren (initiiieren, organisieren oder teilnehmen)(Frage 040; 2008)?.....	154
Tabelle 28: Was wäre nötig, damit Sie sich (noch) mehr für organisierte Gemeinschaftsaktivitäten engagieren (initiiieren, organisieren oder teilnehmen)(Frage 040; 2008)? .....	155
Tabelle 29: Wichtige ‚Cohousing‘-Eigenschaften (Frage 092; 2008). Mittelwert: 1 = sehr wichtig bis 4 = überhaupt nicht wichtig. Vergleich mit Eigenschaften aus Studie ‚Les Paletuviers‘. ...	156
Tabelle 30: An welchen 3 Orten im „Lebensraum“ halten Sie sich am häufigsten auf? (Frage 58; 2007).....	159
Tabelle 31: Wo führen Sie die meisten Gespräche mit anderen Bewohnern? (Frage 59; 2007) .....	160
Tabelle 32: Welche architektonischen Elemente unterstützen den Austausch zwischen den Bewohnern besonders stark? (Frage 60; 2007, 2008) .....	160
Tabelle 33: Wichtige Aspekte der Bauausführung (Frage 006; 2008). .....	161
Tabelle 34: Welches waren für Sie die belastendsten Themen? (Frage 064; 2008).....	163
Tabelle 35: Was hätte in dieser Zeit der Konflikte (oder vorher) Ihrer Meinung nach besser gemacht werden können? (Frage 063; 2008) .....	164
Tabelle 36: Mitgestaltungsmöglichkeiten beim Einzug („Wobei konnten Sie das Projekt Lebensraum mitgestalten?“; Frage 12; 2007).....	168
Tabelle 37: Mitgestaltungsmöglichkeiten beim Einzug („Wobei hätten Sie gerne mehr mitgestaltet?“; Frage 13; 2007).....	169
Tabelle 38: Die beiden Seiten der Medaille: Vorteile und Herausforderungen von Cohousing .....	175
Tabelle 39: Geschlechterverteilung im Lebensraum, in Österreich und Les Paletuviers. ....	183
Tabelle 40: Vergleich der Altersgruppen im Lebensraum mit der österreichischen Gesamtbevölkerung (es wurde nur die im Lebensraum befragte Gruppe der über 25jährigen berücksichtigt, d. h. unter 25jährige und über 69jährige wurden in der Gesamtbevölkerung nicht mitgerechnet). .....	184
Tabelle 41: Vergleich der Altersverteilung zwischen Lebensraum und Les Paletuviers - Wohnhöfen. ....	184
Tabelle 42: Vergleich des Bildungsgrads der Lebensraum-BewohnerInnen mit Österreich und Les Paletuviers.....	184
Tabelle 43: Einige Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens im Vergleich .....	185
Tabelle 44: Vergleich der Projektkosten mit einigen Cohousings weltweit (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005).....	210
Tabelle 45: Allgemeiner Vergleich mit Les Paletuviers und dänischen Cohousings (u.a. mit Angaben aus „Cohousing“, McCamant, K., & Durrett, C., 1994).....	212
Tabelle 46: Vergleich der Wohndichte mit Cohousingprojekten verschiedener Länder (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005).....	213
Tabelle 47: Vergleich der Gemeinschaftseinrichtungen mit dänischen Cohousings (u.a. mit Angaben aus „Cohousing“, McCamant, K., & Durrett, C., 1994).....	214

Tabelle 48: Vergleich des Verhältnisses von gemeinschaftlicher zu privater Fläche mit internationalen Cohousings (u.a. mit Angaben aus: Sustainable Community, Graham Meltzer, 2005)..... 215

## 9.6 Workshopprotokolle aus dem Lebensraum

### „Was uns gefällt am Cohousing“ - Gesammelte Meldungen der BewohnerInnen am Flipchart im Foyer des Lebensraum, 2006:

- belebende Gespräche
- krank sein ist hier besonders toll – es wird für Nahrung und Unterhaltung gesorgt.
- Ein Abend ohne Plan und Programm. Und siehe da: eine Klangmeditation im Gemeinschaftsraum.
- feine Sache: zu fünft kochen und dann zu dreißigst um den Tisch sitzen und gut essen und anschließend den Abend gemeinsam ausklingen lassen.
- wenn ich krank bin kocht jemand ein Süppchen oder kauft für mich ein. Und wenn ich wegfahre, dann sind Garten, Katzen und Wohnung gut versorgt. Danke.
- Klein Y. und klein L. busseln und knuddeln, das erfreut Herz und Seele.
- Yoga mit lieben Menschen aus der Siedlung und von außerhalb, das tut gut und es ist ein Geschenk, dafür nirgends hinfahren zu müssen. Mit Schlapfen und Haushose ins Separee und los geht's.
- Frühmorgendliches Spieletreffen mit Niklas, damit Mami einkaufen gehen kann.
- Klein J. kann alleine Rad fahren gehen.
- den Kindern gefällt's
- Man kann Sorgen und Ärger immer wo abladen, einfach mal weinen oder schreien. Auch gemeinsam lachen ist befreiend, blödelnd am Gang stehen und Vorbeikommende anstecken.
- im Winter nimmt mich meine Nachbarin jeden morgen im Auto mit zum Bahnhof und so muss ich nicht am Rad frieren. Und wenn ich samstags einkaufen fahren will, stell ich mich einfach auf die Gasse und irgendwer nimmt mich immer mit.
- Im Talente - Tausch oder geschenkt, wenn's mit dem kleinen Kind alleine zu anstrengend wird. Unterstützung bevor es zwischenmenschlich grausam wird.
- nach 2 Wochen Urlaub heimkommen und im Gemeinschaftsraum beginnt gerade ein Jazzbrunch und alle sind da... Gefühl von Heimat.

- Einladung zum Frühstück um 5Uhr30, wenn ich mit der Kleinen verschlafen am Gang spazieren gehe. Balsam.
- bis früh am Morgen im Gemeinschaftsraum tanzen
- vor lauter plaudern beim nach Hause Kommen eine Stunde vor dem Postkasten bis zur Wohnungstür brauchen. Manchmal länger.
- Tiefsinnige Brunnengespräche
- die Stiegen runter gehen und trommeln, quer hinüber zum Nachbarn auf ein gutes Glas Wein
- ein Schutzengel bringt meinen Sohn jeden Tag in die Kindergruppe
- ein eigener Beachvolleyballplatz – ein Traum, Copa Cabana-Feeling
- irgendwer hat immer 3 Teelöffel Topfen, wenn er uns ausgegangen ist

## 9.7 Die eingesetzten Fragebögen

### 9.7.1 Fragebogen 2007

Fragebogen „Lebensraum“

Interview Nr.

--	--

Bei den ersten Fragen geht es zunächst um die Zeit vor und während des Einzugs. Wir machen also eine kleine Zeitreise. Wichtig ist, dass Sie sich möglichst gut in Ihre damalige Situation hineinversetzen.

Einzug					
1	Wieviele Monate wohnen Sie bereits im „Lebensraum“?	..... Monate			
3	Wie haben Sie vor Ihrem Einzug gewohnt?	<input type="checkbox"/> Single-Haushalt <input type="checkbox"/> Familie, Wohngemeinschaft			
4	Wie haben Sie vor Ihrem Einzug gewohnt?	<input type="checkbox"/> in der Stadt <input type="checkbox"/> auf dem Land			
5	Wie weit entfernt vom „Lebensraum“ haben Sie gewohnt?	<input type="checkbox"/> weniger als 50km (z. B. Wien) <input type="checkbox"/> 50 bis 100 km <input type="checkbox"/> über 100 km			
6	Haben Sie in Ihrem Leben bereits Erfahrungen mit gemeinschaftlichem Wohnen gesammelt? Wenn ja, in welcher Form?	<input type="checkbox"/> Keine Erfahrung <input type="checkbox"/> Eigene Familie / Partnerschaft <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft <input type="checkbox"/> Cohousing / andere Wohnprojekte <input type="checkbox"/> .....			
7	Wie haben Sie vom „Lebensraum“-Projekt erfahren?	<input type="checkbox"/> private Kanäle (Partner, Bekannte,...) <input type="checkbox"/> öffentliche Bekanntmachung (Flyer,...) <input type="checkbox"/> sonstige: .....			
8	Von wem kam die Initiative, hier tatsächlich einzuziehen?	<input type="checkbox"/> Von mir <input type="checkbox"/> Von Familienmitglied / Partner <input type="checkbox"/> Von Freunden <input type="checkbox"/> sonstige: .....			
9	Sind Sie damals gerne hier eingezogen?	sehr gern	eher gern	eher ungerne	sehr ungerne
10	Wieviele Bewohner kannten Sie bereits, als Sie hier eingezogen sind?	alle	die meisten	wenige	keine
11	Konnten Sie sich die Wohneinheit beim Einzug frei wählen?	sehr viel Auswahl	eher viel Auswahl	eher wenig Auswahl	keine Auswahl
12	Wie würden Sie Ihre Mitsprachemöglichkeiten bei der Gestaltung beurteilen?	sehr viel	eher viel	eher gering	gering/keine
13	Wobei konnten Sie das Projekt „Lebensraum“ mitgestalten? (Stichworte)	..... .....			
14	Wobei hätten Sie gerne mehr mitgestaltet? (Stichworte)	..... .....			

15	Wie haben Sie die Cohousing-Vorgaben erlebt?	als starke Erleichterung	eher als Erleichterung	eher als Einschränkung	als starke Einschränkung
16	Wenn Einschränkung: wodurch fühlten Sie sich am meisten eingeschränkt? (Stichworte)	..... .....			
17	Wenn Erleichterung: wodurch fühlten Sie sich am meisten erleichtert / entlastet?	..... .....			

Erwartungen							
18	Welche Erwartungen (max. 6) hatten Sie beim Einzug an die neue Wohnform?	Wie sehr haben sich diese bis heute erfüllt?					
	(erst alle sammeln)	voll erfüllt					gar nicht erfüllt
	1 .....	1	2	3	4	5	6
	2 .....	1	2	3	4	5	6
	3 .....	1	2	3	4	5	6
	4 .....	1	2	3	4	5	6
	5 .....	1	2	3	4	5	6
	6 .....	1	2	3	4	5	6

Vorteile / Nachteile im Vergleich zu früher	
19	Welche sind die größten <b>Vorteile</b> (max. 6), die sich für Sie / Ihren Haushalt durch den Einzug ergeben haben? (Im Vergleich zu früheren Wohnformen)
	1 .....
	2 .....
	3 .....
	4 .....
	5 .....
	6.....
20	Welche sind die größten <b>Nachteile</b> (max. 6), die sich für Sie / Ihren Haushalt durch den Einzug ergeben haben? (Im Vergleich zu früheren Wohnformen)
	1 .....

2	.....
3	.....
4	.....
5	.....
6	.....

<b>Ökonomie</b>	
-----------------	--

21	Haben sich in den folgenden Bereichen Ihre finanziellen Ausgaben <b>durch das Cohousing</b> eher erhöht oder gesenkt (im Vergleich zu früher)?						
		stark verringert	eher verringert	gleich geblieben	eher erhöht	stark erhöht	trifft auf mich nicht zu
22	Mietkosten	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
23	Energiekosten (Heizung, Strom,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
24	Laufende Haushaltskosten (Nahrungsmittel, Waschmittel,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
25	Haushaltsanschaffungen (z. B. elektronische Geräte, Werkzeuge,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
26	Dienstleistungen (z. B. Reparaturen, Friseur,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
27	Mobilitätskosten (Fahrten, Carsharing,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
28	Betreuungskosten (z. B. Kinderbetreuung,...)	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
29	.....	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
30	.....	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
31	Lebenskosten insgesamt	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>

		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
32	Ich habe viele Dinge zur Verfügung, die ich mir ohne das Cohousing nicht leisten konnte.	1	2	3	4	5	6
33	Ist das wichtig für Sie? Wenn ja, welche Dinge sind das?	..... .....					

	sehr gut	sehr schlecht
--	----------	---------------

34	Wie beurteilen Sie das Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer derzeitigen Wohnsituation?	1	2	3	4	5	6
<b>Gestaltung des Zusammenlebens</b>							
	Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?	trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
35	Ich kann Initiativen einbringen, wenn ich es will.	1	2	3	4	5	6
36	Die Initiativen, die ich einbringe, werden auch aufgegriffen.	1	2	3	4	5	6
37	Die gemeinsame Aufgabenerledigung im Lebensraum ist optimal organisiert.	1	2	3	4	5	6
38	Die Regelungen im „Lebensraum“ empfinde ich als gerecht.	1	2	3	4	5	6
39	Die Kostenaufteilung im Lebensraum ist gerecht.	1	2	3	4	5	6
40	Ich fühle mich im „Lebensraum“ häufig benachteiligt.	1	2	3	4	5	6

		sehr zufrieden			sehr unzufrieden		
41	Wie zufrieden sind Sie mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens im „Lebensraum“?	1	2	3	4	5	6

42	Was könnte man an der gemeinschaftlichen Gestaltung des täglichen Lebens verbessern?
	.....
	.....

<b>„Lebensraum“ - Vereins-items</b>					
43	Wie häufig nehmen Sie an Vereinssitzungen teil?	immer	meistens	selten	nie
44	Wenn immer oder meistens: warum?	.....			
		.....			
45	Wenn selten oder nie: warum?	.....			
		.....			

		sehr zufrieden			sehr unzufrieden		
46	Sie haben im Verein einen 3-stufigen Entscheidungsprozess. Wie zufrieden sind Sie damit?	1	2	3	4	5	6
47	Was gefällt Ihnen daran?	.....					

	..... .....
48	Gibt es Dinge, die Sie ändern / anders machen würden?
	..... .....

Dynamik des Zusammenlebens						
49	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Bewohner im Lebensraum?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige
50	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Personen, die sich im „Lebensraum“ für Gemeinschaftsprojekte engagieren?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige
51	Wie beurteilen Sie die Anzahl der älteren / alten Menschen im „Lebensraum“?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige
52	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im „Lebensraum“?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige

Wie sehr stimmen Sie folgender Aussage zu?		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
53	Die Veränderung der Altersdurchmischung der „Lebensraum“-Bewohner wird in Zukunft Probleme bringen.	1	2	3	4	5	6

Begegnungen und Cohousing-Architektur			
Wieviel Prozent Ihrer Zeit verbringen Sie durchschnittlich... (Insgesamt 100% verteilen)			
54	... in Ihrem privaten Bereich (inkl. Schlafen) ..... %		
55	... in den Gemeinschaftsräumen und -plätzen des „Lebensraums“ ..... %		
56	... außerhalb des „Lebensraums“ (Arbeit /sonstige Aktivitäten) ..... %		
57	Falls Sie die Gemeinschaftsräume und -plätze nur selten nutzen, warum?		
	..... .....		
58	An welchen 3 Orten im „Lebensraum“ halten Sie sich am häufigsten auf? (Reihung nach absteigender Häufigkeit von 1 bis 3)		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">                     .... Gänge                      .... Haupteingang                      .... Außenplätze (z. B.                 </td> <td style="width: 50%;">                     .... Gemeinschaftsküche                      .... Gemeinschaftsraum                      .... Kinderspielplatz (bei den Ziegen)                      .... Kleinkinderspielplatz                 </td> </tr> </table>	.... Gänge .... Haupteingang .... Außenplätze (z. B.	.... Gemeinschaftsküche .... Gemeinschaftsraum .... Kinderspielplatz (bei den Ziegen) .... Kleinkinderspielplatz
.... Gänge .... Haupteingang .... Außenplätze (z. B.	.... Gemeinschaftsküche .... Gemeinschaftsraum .... Kinderspielplatz (bei den Ziegen) .... Kleinkinderspielplatz		

	Volleyballplatz, Markt,...)  .... Innenhof  .... Waschküche	.... Sonstige: .....
59	Wo führen Sie die meisten Gespräche mit anderen Bewohnern? (Reihung nach absteigender Häufigkeit von 1 bis 3)	
	.... Gänge .... Haupteingang .... Außenplätze (z. B. Volleyballplatz, Markt,...)  .... Innenhof  .... Waschküche	.... Gemeinschaftsküche .... Gemeinschaftsraum .... Kinderspielplatz (bei den Ziegen) .... Kleinkinderspielplatz .... Sonstige: .....
60	Welche architektonischen Elemente unterstützen den Austausch zwischen den Bewohnern besonders stark?	..... ..... .....

Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
61	Die spezielle Cohousing-Architektur unterstützt den Austausch unter den Bewohnern.	1	2	3	4	5	6
62	Die glasgedeckten Verbindungsgänge sind wichtig für die Gemeinschaft.	1	2	3	4	5	6
63	Die Einsehbarkeit der Zugänge und des Gemeinschaftshauses sind wichtig für die Gemeinschaft.	1	2	3	4	5	6

64	Wieviele Begegnungsmöglichkeiten bietet Ihnen die Architektur des „Lebensraums“?	zu viel	eher viel	gerade richtig	eher wenig	zu wenig
65	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Eingänge in den „Lebensraum“?	zu viel	eher viel	gerade richtig	eher wenig	zu wenig

<b>Gebäude und Umgebung</b>		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
Wie sehr treffen die folgenden Aussagen zu?							
66	Die Räumlichkeiten des „Lebensraums“ sind attraktiv.	1	2	3	4	5	6
67	Die Architektur des „Lebensraums“ (Gebäude, Fassade,...) ist attraktiv.	1	2	3	4	5	6
68	Die Außenanlage des „Lebensraums“ ist ansprechend gestaltet.	1	2	3	4	5	6

69	Es gibt im „Lebensraum“ sehr viele Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder.	1	2	3	4	5	6
70	Man kann die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Umgebung gut erreichen.	1	2	3	4	5	6
71	Es gibt für mich viele Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.	1	2	3	4	5	6
73	Der Arbeitsplatz/ Ausbildungsplatz/ Schule ist für mich gut erreichbar.	1	2	3	4	5	6
74	Ich habe einen intensiven Kontakt zu den Nachbarn außerhalb des „Lebensraums“.	1	2	3	4	5	6

75	<i>Was könnte man an den Räumlichkeiten, der Architektur und den Außenanlagen verbessern?</i>
	..... .....

<b>Soziale Kontakte / Beziehungen / Integration</b>					
76	Wieviele Bewohner des „Lebensraums“ kennen Sie persönlich?	alle	die meisten	eher wenige	keine
77	Mit wievielen Bewohnern des „Lebensraums“ unterhalten Sie sich?	alle	die meisten	eher wenige	keine
78	Wieviele Verwandte / Familienangehörige wohnen hier?	.....			
		innerhalb		außerhalb des „Lebensraums“	
79	Mit wievielen Personen können Sie sich über persönliche Dinge unterhalten?	.....		.....	
80	Mit wievielen Personen üben Sie regelmäßig Freizeitaktivitäten / Hobbies aus?	.....		.....	

Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
81	Ich habe einen sehr guten Kontakt zu den anderen Bewohnern.	1	2	3	4	5	6
82	Über die wichtigen Vorgänge im „Lebensraum“ bin ich bestens informiert.	1	2	3	4	5	6
83	Ich fühle mich im „Lebensraum“ geborgen / zuhause.	1	2	3	4	5	6
84	Im „Lebensraum“ kann ich viel über den Umgang mit anderen Menschen lernen.	1	2	3	4	5	6
85	Ich fühle mich im „Lebensraum“ als Außenseiter.	1	2	3	4	5	6
86	Die Bewohner des „Lebensraums“ bilden eine funktionierende Solidargemeinschaft.	1	2	3	4	5	6
87	In Krisenzeiten kann ich mich auf die Nachbarn im „Lebensraum“ voll verlassen.	1	2	3	4	5	6

88	Hätten Sie gerne mehr oder weniger Kontakt zu den anderen Bewohnern des „Lebensraums“?	mehr	eher mehr	gerade richtig	eher weniger	weniger
89	Wie hat sich Ihr Kontakt zu den anderen Bewohnern seit Ihrem Einzug entwickelt?	mehr	eher mehr	unverändert	eher weniger	weniger
90	Wie hat sich die Zahl Ihrer Freunde außerhalb des „Lebensraums“ seit Ihrem Einzug entwickelt?	mehr	eher mehr	unverändert	eher weniger	weniger
91	Wie hat sich die Häufigkeit der Freizeitaktivitäten außerhalb des „Lebensraums“ entwickelt?	mehr	eher mehr	unverändert	eher weniger	weniger
92	<i>Was würden Sie sich in Bezug auf Ihre sozialen Kontakte und Beziehungen für die Zukunft wünschen?</i>					
	.....					
	.....					

**Autonomie / Einschränkungen durch die Gemeinschaft**

		sehr häufig		nie			
		1	2	3	4	5	6
93	Wie häufig hatten Sie seit dem Einzug Konflikte mit anderen Bewohnern auszutragen?						

94	Wie hat sich die Gesamtzahl der Konflikte im Lebensraum seit Ihrem Einzug entwickelt?	stark gestiegen	eher gestiegen	eher gesunken	stark gesunken
----	---	-----------------	----------------	---------------	----------------

95	<i>Wodurch hätte man Konflikte besser vermeiden können?</i>					
	.....					
	.....					

		sehr häufig		nie			
		1	2	3	4	5	6
96	Wie häufig fühlen Sie sich durch andere Bewohner belästigt oder eingeschränkt?						

		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
		1	2	3	4	5	6
97	Ich habe genügend Möglichkeiten mich zurückzuziehen.						

98	<i>Was stört Sie am meisten / schränkt Sie am meisten ein?</i>					
	.....					
	.....					

Ökologie / Umwelt							
	Wie sehr stimmen Sie der folgenden Aussage zu?	trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
		1	2	3	4	5	6
99	Cohousing leistet einen Beitrag für den Umweltschutz.						
100	Wenn ja (1 bis 3), welche(n)?	..... .....					

101	Wie beurteilen Sie den Beitrag, den Sie / Ihr Haushalt zum Umweltschutz leisten im Vergleich mit früher?	größer	eher größer	eher geringer	geringer
-----	--	--------	-------------	---------------	----------

Zufriedenheit in verschiedenen Bereichen							
		sehr zufrieden				sehr unzufrieden	
		1	2	3	4	5	6
102	mit Ihrem Familienleben? vor dem Einzug						
103	aktuell						
104	mit Ihrer gesundheitlichen Verfassung vor dem Einzug						
105	aktuell						
106	mit Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis vor dem Einzug						
107	aktuell						
108	mit Ihrer finanziellen Situation vor dem Einzug						
109	aktuell						
110	mit Ihrem Ausmaß an Freizeit vor dem Einzug						
111	aktuell						
112	mit Ihren Freizeitmöglichkeiten vor dem Einzug						
113	aktuell						
114	mit Ihrem Tagesablauf vor dem Einzug						
115	aktuell						
116	mit Ihren hauptsächlichen Tätigkeiten (Arbeit,...) vor Einzug						
117	aktuell						
118	mit der Lage / Erreichbarkeit der Wohnung vor dem Einzug						
119	aktuell						
120	mit ihrer Wohnsituation vor dem Einzug						
121	aktuell						
122	mit Ihrem Leben insgesamt vor dem Einzug						
123	aktuell						

		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
124	Ich würde mich heute wieder dazu entscheiden hier einzuziehen.	1	2	3	4	5	6
125	Ich spiele in letzter Zeit oft mit dem Gedanken, aus dem „Lebensraum“ auszuziehen.	1	2	3	4	5	6

Wohlbefinden, Klima und Sicherheit	
126	Gibt es Orte an denen Sie sich im Lebensraum besonders <b>unwohl</b> fühlen? Wenn ja welche? ..... .....
127	Gibt es Orte an denen Sie sich im Lebensraum besonders <b>wohl</b> fühlen? Wenn ja welche? ..... .....

	Wie wohl fühlten/ fühlen Sie sich im „Lebensraum“...	sehr wohl				sehr unwohl	
128	in der Anfangsphase	1	2	3	4	5	6
129	aktuell	1	2	3	4	5	6

	Wie empfanden / empfinden Sie das Klima zwischen den Bewohnern...	sehr gut				sehr schlecht	
130	in der Anfangsphase	1	2	3	4	5	6
131	aktuell	1	2	3	4	5	6

	Wie sicher fühlen Sie sich...	sehr sicher				sehr unsicher	
132	... im „Lebensraum“ allgemein.	1	2	3	4	5	6
133	... nach Einbruch der Dunkelheit im „Lebensraum“	1	2	3	4	5	6
134	... nach Einbruch der Dunkelheit in den Grünanlagen rund um den „Lebensraum“	1	2	3	4	5	6
135	... nach Einbruch der Dunkelheit in der Wohnumgebung (Umkreis 10 Gehminuten)?	1	2	3	4	5	6

Allgemeine Angaben zur Person		
1	Alter	..... Jahre
2	Geschlecht	<input type="checkbox"/> Weiblich <input type="checkbox"/> Männlich

3	Familienstand	
	<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> verwitwet
	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> alleinerziehend
	<input type="checkbox"/> mit Partner lebend	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....
	<input type="checkbox"/> geschieden	

4	Abgeschlossene Schulbildung	
	<input type="checkbox"/> Volksschule	<input type="checkbox"/> Gymnasium
	<input type="checkbox"/> Hauptschule	<input type="checkbox"/> Universität
	<input type="checkbox"/> Fachschule	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....

5	Welche berufliche Situation trifft gegenwärtig auf Sie zu?	
	<input type="checkbox"/> voll berufstätig (über 36 Stunden)	<input type="checkbox"/> in Pension / Ruhestand
	<input type="checkbox"/> Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/> im Haushalt tätig / ohne Einkommen
	<input type="checkbox"/> in Karenz	<input type="checkbox"/> Student / in Ausbildung
	<input type="checkbox"/> arbeitssuchend	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....

6	Wie weit liegt Ihr Arbeitsort / Schule vom „Lebensraum entfernt? (Falls unzutreffend Frage überspringen)	..... km
7	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?	.....
8	Mit wem leben sie in Ihrem Haushalt/ Ihrer Wohnung zusammen?	Anzahl
	Gatte/ Gattin/ Lebensgefährtin	.....
	Kinder	.....
	Vater/ Mutter	.....
	Bruder/ Schwester	.....
	sonstige	.....
9	Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohneinheit?	..... qm <sup>2</sup>
10	Familieneinkommen pro Monat (Netto)?	
	<input type="checkbox"/> bis 1.000 €	<input type="checkbox"/> 2.001 € bis 2.500 €
	<input type="checkbox"/> 1.001 € bis 1.500 €	<input type="checkbox"/> 2.501 € bis 3.500 €
	<input type="checkbox"/> 1.501 € bis 2.000 €	<input type="checkbox"/> über 3.500 €
11	Was sollte man im „Lebensraum“ generell verbessern?	
	..... .....	
12	Was finden Sie im „Lebensraum“ besonders gut, was sollte man beibehalten?	
	..... .....	

**Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**

### 9.7.2 Fragebogen 2008

**Befragung „Lebensraum“**

Interview Nr.

--	--

**Um was geht es?**

Bei der letzten Befragung im Jahr 2007 ging es um Ihre damalige Situation sowie die Zeit vor Ihrem Einzug. In der heutigen Befragung stellen wir Ihnen Fragen zu Ihrer aktuellen Situation. Einige Fragen sind gleich wie bei der letzten Befragung, um zu vergleichen, ob sich im Lebensraum etwas verändert hat. Falls Sie an der letzten Befragung nicht teilgenommen haben, ist dies jedoch kein Problem.

**Warum ist die Befragung wichtig?**

Ihre Antworten helfen uns, Empfehlungen für weitere Cohousing-Projekte abzuleiten. Das heißt, wir sammeln Vorschläge für ein funktionierendes Zusammenleben aus Sicht der ExpertInnen, nämlich der ersten österreichischen „Cohouser“

Außerdem haben Sie Gelegenheit, anonym Ihre Meinung zu diversen Themen im Lebensraum kund zu tun. Die Antworten aller BewohnerInnen werden zusammengefasst und dem Lebensraum zur Verfügung gestellt. Ich schreibe nirgends Ihren Namen auf.

**Ablauf**

Die Befragung wird ca. 1 Stunde dauern. Wir können jederzeit eine Pause einlegen. Die meisten Fragen lese ich Ihnen vor und schreibe dann Ihre Antwort auf. Dazwischen gibt es immer wieder Frageblöcke, die Sie selbst ausfüllen können. Selbstverständlich können Sie alles anschauen, was ich aufschreibe.

**Los geht's ...**

Vorteile / Nachteile des Cohousings	
001	<p><i>Welches sind für Sie persönlich die großen Vorteile des Lebens im „Lebensraum“? (maximal 3)</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>
002	<p><i>Welches sind für Sie persönlich eher die Nachteile des Lebens im „Lebensraum“? (max. 3)</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>

Kleiner Rückblick: Veränderungen im letzten Jahr	
003	<p><i>Welche Veränderungen <u>des Gemeinschaftslebens im Lebensraum</u> waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten?</i></p>
	<p><i>Positiv:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Negativ:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

004	Welche <u>individuellen</u> Veränderungen (in Bezug auf Ihre Wohnsituation!!) waren für Sie im letzten Jahr am wichtigsten?
<p><i>Positiv:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Negativ:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Bei den nächsten Fragen geht es um ihre **aktuelle Situation** bzw. ihre **aktuelle Wahrnehmung**.

Begegnungen und Cohousing-Architektur	
Wie viel Stunden Pro Tag verbringen Sie Sie durchschnittlich... (Insges. 24 Stunden verteilen)	
54	... in Ihrem privaten Bereich (inkl. Schlafen) ..... Stunden
55	... in den Gemeinschaftsbereichen des „Lebensraums“ (Foyer, Gemeinschaftsraum, Gänge, Außenanlagen usw.) ..... Stunden
56	... außerhalb des „Lebensraums“ (Arbeit /sonstige Aktivitäten) ..... Stunden

57	Falls Sie die Gemeinschaftsbereiche eher selten (weniger als 3 Stunden) nutzen, warum? Was müsste passieren, dass Sie die Gemeinschaftsbereiche öfter nutzen?
<p>.....</p> <p>.....</p>	

58	An welchen 3 Orten im „Lebensraum“ halten Sie sich am häufigsten auf? <i>(Für Interviewer: 1 = 'am häufigsten'; 2 = 'am zweithäufigsten',...; Die einzelnen Orte nicht vorlesen, sondern frei antworten lassen)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>.... Gänge</li> <li>.... Haupteingang</li> <li>.... Grünbereich außerhalb (z. B. Volleyball, Gemüsegärten, Hinterland, Markt)</li> <li>.... Innenhof</li> <li>.... Waschküche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.... Gemeinschaftsküche</li> <li>.... Gemeinschaftsraum</li> <li>.... Kinderspielplatz (bei den Ziegen)</li> <li>.... Kleinkinderspielplatz</li> <li>.... Sonstige: .....</li> </ul>
59	Wo führen Sie die meisten Gespräche mit anderen Bewohnern? <i>(wie oben)</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>.... Gänge</li> <li>.... Haupteingang</li> <li>.... Grünbereich außerhalb (z. B. Volleyball, Gemüsegärten, Hinterland, Markt)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.... Gemeinschaftsküche</li> <li>.... Gemeinschaftsraum</li> <li>.... Kinderspielplatz (bei den Ziegen)</li> <li>.... Kleinkinderspielplatz</li> <li>.... Sonstige: .....</li> </ul>

	.... Innenhof .... Waschküche	
60	Welche architektonischen Elemente <sup>18</sup> unterstützen den Austausch zwischen den Bewohnern besonders stark?	..... ..... .....

	Wie sehr stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?	trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
62	Die glasüberdeckten Verbindungsgänge sind wichtig für die Gemeinschaft.	1	2	3	4	5	6
63	Die Einsehbarkeit der Zugänge und des Gemeinschaftshauses ist wichtig für die Gemeinschaft.	1	2	3	4	5	6

		zu viele	eher viele	reichlich	gerade ausreichend	eher wenig	zu wenig
64	Wie viele Begegnungsmöglichkeiten bietet Ihnen die Architektur des „Lebensraums“?	1	2	3	4	5	6
65	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Eingänge in den „Lebensraum“?	1	2	3	4	5	6

005	Wie beurteilen Sie die Qualität der Bauausführung?	sehr gut	gut	geht so	nicht so gut	schlecht	sehr schlecht
006	Welche Aspekte (positiv und negativ) der Bauausführung sind für Sie am wichtigsten?						
	Positiv: .....						
	Negativ: .....						

Soziale Kontakte, Beziehungen und Vertrauen in die Gemeinschaft		innerhalb	außerhalb des „Lebensraums“
79	Mit wie vielen Personen unterhalten Sie sich über <u>persönliche Dinge</u> ?	.....	.....

007	Zu wie vielen Personen (in etwa) im Lebensraum haben Sie Vertrauen?	Anzahl (ca.): .....
-----	---	---------------------

	Wie sehr treffen die folgenden Aussagen zu?	trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
008	Ich habe Vertrauen in die Gemeinschaft.	1	2	3	4	5	6

<sup>18</sup> 'Elemente' = Orte, Ausstattungsdetails,...

009	Vertrauen in die Gemeinschaft zu haben, ist besonders wichtig für mich.	1	2	3	4	5	6
010	Mein Vertrauen in andere BewohnerInnen ist häufig enttäuscht worden.	1	2	3	4	5	6
011	<p>Wodurch wurde Ihr Vertrauen in die Gemeinschaft gestärkt? Wodurch wurde es beeinträchtigt?</p> <p>Gestärkt: .....</p> <p>.....</p> <p>Beeinträchtigt: .....</p> <p>.....</p>						

Gestaltung des Zusammenlebens							
	Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?	trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
35	Ich kann Initiativen einbringen, wenn ich es will.	1	2	3	4	5	6
36	Die Initiativen, die ich einbringe, werden auch aufgegriffen.	1	2	3	4	5	6
37	Die gemeinsame Aufgabenerledigung im Lebensraum ist optimal organisiert.	1	2	3	4	5	6
38	Die Regelungen (alles, was gemeinschaftlich vereinbart ist) im „Lebensraum“ empfinde ich als gerecht.	1	2	3	4	5	6
012	<p>An welche Regelungen denken Sie dabei beispielsweise: .....</p> <p>.....</p>						

39	Die Kostenaufteilung (Beteiligung an gemeinsamen Ausgaben) im Lebensraum ist gerecht.	1	2	3	4	5	6
40	Ich fühle mich im „Lebensraum“ häufig benachteiligt.	1	2	3	4	5	6

013	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Regelungen (alles, was gemeinschaftlich vereinbart ist) im Lebensraum?	Viel zu viele	Zu viele	Eher zu viele	Eher zu wenige	zu wenige	Viel zu wenige
014	<p>An welche denken Sie dabei beispielsweise: .....</p> <p>.....</p>						

		sehr zufrieden				sehr unzufrieden	
41	Wie zufrieden sind Sie mit den Gestaltungsmöglichkeiten des Zusammenlebens im „Lebensraum“?	1	2	3	4	5	6

		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
015	Es gibt im Lebensraum Außenseiter.	1	2	3	4	5	6
016	<i>Wenn ja: Wodurch werden diese zu Außenseitern?</i>						
	..... .....						
<b>Gemeinsame Mahlzeiten / Kochen</b>							
	Wie wichtig ist für Sie persönlich...	sehr wichtig	wichtig	eher wichtig	eher un-wichtig	un-wichtig	völlig un-wichtig
017	Wie wichtig ist für Sie persönlich das gemeinsame Essen?	1	2	3	4	5	6
018	<i>Begründung:</i> ..... .....						

	Wie zufrieden sind Sie...	sehr zufrieden				sehr unzu-frieden	
019	... mit der Organisation / Regelung des gemeinsamen Essens?	1	2	3	4	5	6

020	Sollte es mehr oder weniger gemeinsame Mahlzeiten im Lebensraum geben?	viel mehr	mehr	eher mehr	eher weniger	weniger	viel weniger
-----	--	-----------	------	-----------	--------------	---------	--------------

021	Wie häufig nehmen Sie an gemeinschaftlichen Mahlzeiten teil?	Fast immer	oft	selten	nie
-----	--	------------	-----	--------	-----

022	Wie häufig ist das durchschnittlich (pro Woche / pro Monat)?	..... (eigene Angabe)
023	<i>Was müsste passieren, damit Sie (noch) öfter an gemeinsamen Mahlzeiten teilnehmen?</i>	
	..... .....	

<i>Wenn Sie FAST IMMER oder OFT teilnehmen:</i>							
024	Wie wirkt sich das gemeinsame Essen auf Ihre <u>Lebensmittelkosten</u> aus?	Stark gestiegen	gestiegen	Eher gestiegen	eher gesunken	gesunken	Stark gesunken

025	<i>Begründung:</i> ..... .....						
026	Wie wirkt sich das gemeinsame Essen auf Ihre <u>Mobilitätskosten</u> aus?	Stark gestiegen	gestiegen	Eher gestiegen	eher gesunken	gesunken	Stark gesunken
027	<i>Begründung:</i> ..... .....						

	Wie wichtig erscheint Ihnen das gemeinsame Essen für...	sehr wichtig	wichtig	eher wichtig	eher unwichtig	unwichtig	völlig unwichtig
028	die Gemeinschaftsbildung?	1	2	3	4	5	6
029	die Entstehung <u>spontaner</u> <sup>19</sup> Aktivitäten?	1	2	3	4	5	6
030	die Entstehung <u>organisierter</u> Aktivitäten?	1	2	3	4	5	6

031	Wie häufig KOCHEN Sie durchschnittlich für die Gemeinschaft im Lebensraum? (pro Woche / pro Monat)	..... (eigene Angabe)
-----	--	-----------------------

032	<i>Wenn Sie nie oder eher selten für die Gemeinschaft kochen, warum tun Sie es nicht öfter? Unter welchen Bedingungen würden Sie es öfter tun?</i>
	..... .....

	Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?	trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
033	Ich koche gerne.	1	2	3	4	5	6
034	Ich koche, weil es erwartet wird.	1	2	3	4	5	6
035	Ich koche nur, damit ich am Essen teilnehmen kann.	1	2	3	4	5	6
036	Ich nehme selten bzw. nicht am Essen teil, weil ich nicht kochen will.	1	2	3	4	5	6

<sup>19</sup> Spontan / informell = von einzelnen BewohnerInnen initiiert, ohne vorherige Planung durch die Gemeinschaft; VERSUS: organisiert / formell = von der Gemeinschaft / dem Verein geplant (z. B. Aktionstag)

### Sonstige Gemeinschaftsaktivitäten (außer Mahlzeiten)

Bei den folgenden Fragen geht es um all diejenigen Aktivitäten, die - abgesehen von den regelmäßigen Mahlzeiten - gemeinsam durchgeführt werden.

Bitte unterscheiden Sie wieder zwischen **spontanen** und **organisierten** Aktivitäten.

		Eher spontan	Eher organisiert
037	An wie vielen gemeinsamen Aktivitäten haben Sie im letzten Jahr teilgenommen?	.....	.....
038	Wie viele gemeinsame Aktivitäten wurden von Ihnen mit initiiert /organisiert?	.....	.....
039	Welche Aktivitäten waren für Sie persönlich die wichtigsten? Bitte konkrete Beispiele nennen.		
	<p><i>Spontane:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Organisierte:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

040	Was wäre nötig, damit Sie sich (noch) mehr für Gemeinschaftsaktivitäten engagieren (initiiieren, organisieren oder teilnehmen)?		
	<p><i>Spontane:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><i>Organisierte:</i></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

### Umgang mit Konflikten

		sehr häufig			nie		
		1	2	3	4	5	6
93	Wie häufig hatten Sie im letzten Jahr Konflikte mit anderen BewohnerInnen?						

		sehr konstruktiv	konstruktiv	eher konstruktiv	eher destruktiv	destruktiv	sehr destruktiv
041	Der Umgang mit Konflikten im Lebensraum ist...	1	2	3	4	5	6

		als große Chance	als Chance	eher als Chance	eher als Belastung	als Belastung	als große Belastung
042	Ich empfinde Konflikte...	1	2	3	4	5	6

043	Werden Konflikte im Lebensraum offen ausgetragen?	Fast immer	oft	selten	nie
-----	---	------------	-----	--------	-----

044	Was waren die häufigsten Konfliktthemen?
	a) <i>ausgetragene (hierüber wurde aus meiner Sicht offen diskutiert):</i>
	.....
	.....
	b) <i>nicht ausgetragene (diese waren für mich erkennbar, aber sie wurden nicht diskutiert):</i>
	.....
	.....

		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
97	Ich habe stets genügend Möglichkeiten mich zurückzuziehen.	1	2	3	4	5	6

		sehr häufig				nie	
96	Wie häufig fühlen Sie sich durch andere Bewohner belästigt oder eingeschränkt?	1	2	3	4	5	6

98	Was stört Sie am meisten / schränkt Sie am meisten ein?
	.....
	.....

**Rückblick: Schwierige Phase nach der Baufertigstellung**

Bei den folgenden Fragen geht es um die Phase unmittelbar nach der Baufertigstellung, während der im Verein Konflikte auszutragen waren. Falls Sie damals noch nicht im Lebensraum gewohnt haben, gehen Sie bitte weiter zu Frage 065 (Coaching / Mediation).

		Sehr stark				Überhaupt nicht	
045	Wie sehr empfanden Sie diese Zeit der Konflikte als belastend?	1	2	3	4	5	6
	Wie stark hat diese Zeit Ihr grundsätzliches Vertrauen beeinträchtigt?						
060	a) Vertrauen in das Bauprojekt	1	2	3	4	5	6
061	b) Vertrauen in die Gemeinschaft	1	2	3	4	5	6
062	c) Vertrauen in den Verein	1	2	3	4	5	6

063	Was hätte in dieser Zeit der Konflikte (oder vorher) Ihrer Meinung nach besser gemacht werden können?
-----	---

	..... .....
064	<i>Welches waren die für Sie belastendsten Themen?</i>
	..... .....

Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
065	Coaching oder Mediation von außerhalb des Lebensraums wäre bei Konflikten hilfreich.	1	2	3	4	5	6
066	Die Finanzierung einer solchen Begleitung sollte durch die Wohnbaugenossenschaft erfolgen.	1	2	3	4	5	6
067	Ich bin bereit, für eine solche Begleitung von Außen (solange nötig) <u>monatlich</u> zu bezahlen:	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 bis 25 Euro <input type="checkbox"/> 26 bis 50 Euro <input type="checkbox"/> mehr als 50 Euro					

Einzug neuer BewohnerInnen							
Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
068	Ich hätte mir bei meinem Einzug eine zeitlich begrenzte Begleitung ('Patenschaft') durch eine/n erfahrene/n Bewohner/in gewünscht.	1	2	3	4	5	6
069	Ich bin bereit eine 'Patenschaft' für neue BewohnerInnen zu übernehmen.	1	2	3	4	5	6
070	Beitrittskriterien für neue BewohnerInnen zu haben wäre für den Lebensraum hilfreich (nur möglich, wenn keine Genossenschaft im Lebensraum involviert wäre).	1	2	3	4	5	6

Wohnsituation / Mietverhältnis 1							
		sehr gut			sehr schlecht		
34	Wie beurteilen Sie das Preis-Leistungs-Verhältnis Ihrer derzeitigen Wohnsituation?	1	2	3	4	5	6
071	Wie geeignet ist die derzeitige Form der Wohnbauförderung für den Lebensraum?	1	2	3	4	5	6
072	<i>Durch welche Änderungen könnte die Wohnbauförderung hilfreicher für den Lebensraum sein?</i>						
	.....						
	.....						
Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
073	Ich strebe Wohnungseigentum als definitive Situation an.	1	2	3	4	5	6
	trifft voll zu						
	trifft gar nicht zu						
074	Ich empfinde das Mietverhältnis als positive Möglichkeit.	1	2	3	4	5	6
075	<i>Begründung:</i> .....						
	.....						
076	Ich ziehe die Genossenschaft als Organisationsform zur Errichtung des Lebensraumes anderen Möglichkeiten vor (bei jeweils gleich hoher Wohnbauförderung).	1	2	3	4	5	6
077	<i>Begründung bzw. erwünschte andere Organisationsform(en):</i>						
	.....						
	.....						
078	Ich empfinde die Verpflichtung zum Finden eines Nachmieters/Wohnungsnachfolgers als Dilemma.	1	2	3	4	5	6
079	<i>Begründung:</i> .....						
	.....						
080	Seit es eine Interessentenliste für freiwerdende Wohnungen gibt habe ich ein positiveres Gefühl zum Erfolg des 'Projekts Lebensraum'.	1	2	3	4	5	6

<sup>1</sup>Hintergrundinformationen für Interviewer:

Die BewohnerInnen des Lebensraums haben ihre Wohnungen gemietet - nicht gekauft. Von der Genossenschaft gibt es Fördergelder, deren Höhe abhängig vom privaten Einkommen der Mieter ist. Wenn jemand ausziehen möchte, muss er einen Nachmieter finden. Wenn dennoch Wohnungen leer stehen, teilen sich die BewohnerInnen die Kosten.

„Lebensraum“ - Fragen zum Verein					
43	Wie häufig nehmen Sie an Vereinssitzungen teil?	immer	meistens	selten	nie
44	Wenn immer oder meistens: warum? .....				
45	Wenn selten oder nie: warum? .....				

Zusammensetzung des Lebensraums / Kinder						
50	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Personen, die sich im „Lebensraum“ für Gemeinschaftsprojekte engagieren?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige
51	Wie beurteilen Sie die Anzahl der älteren / alten Menschen im „Lebensraum“?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige
52	Wie beurteilen Sie die Anzahl der Kinder und Jugendlichen im „Lebensraum“?	zu viele	eher zu viele	gerade richtig	eher zu wenige	zu wenige

Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
		1	2	3	4	5	6
081	Ich bin mit der Art der Kinderbeaufsichtigung im Lebensraum sehr zufrieden.						
082	<i>Begründung:</i> .....						
083	Ich glaube, dass der Lebensraum die ideale Umgebung für Kinder und deren Heranwachsen ist.						
084	<i>Begründung:</i> .....						

Erwartungen an Carsharing							
Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu?		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
		1	2	3	4	5	6
085	Ich habe von Beginn an 'Carsharing' als alternative Mobilitätslösung beabsichtigt.						
086	Ich praktiziere ein funktionierendes Carsharing.						

Erwartungen an Carsharing	
087	Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht?..... .....

Freizeit, Kontakte, Umgebung,...							
Wie sehr treffen die folgenden Aussagen zu?		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
69	Es gibt im „Lebensraum“ sehr viele Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder.	1	2	3	4	5	6
70	Man kann die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Umgebung gut erreichen.	1	2	3	4	5	6
71	Es gibt für mich viele Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.	1	2	3	4	5	6
73	Mein Arbeitsplatz / Ausbildungsplatz / Schule ist für mich gut erreichbar.	1	2	3	4	5	6
088	Ich habe einen intensiven Kontakt zu den Nachbarn in der Ökosiedlung.	1	2	3	4	5	6
74	Ich habe einen intensiven Kontakt zu den Nachbarn außerhalb des „Lebensraums“ (ohne Ökosiedlung.)	1	2	3	4	5	6

Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie zu? Bitte antworten Sie möglichst rasch zwischen 1 und 6.		trifft voll zu				trifft gar nicht zu	
81	Ich habe einen <u>sehr guten Kontakt</u> zu den anderen Bewohnern.	1	2	3	4	5	6
82	Über die wichtigen Vorgänge im „Lebensraum“ bin ich bestens informiert.	1	2	3	4	5	6
83	Ich fühle mich im „Lebensraum“ geborgen / zuhause.	1	2	3	4	5	6
84	Im „Lebensraum“ kann ich viel über den Umgang mit anderen Menschen lernen.	1	2	3	4	5	6
85	Ich fühle mich im „Lebensraum“ oft ausgeschlossen.	1	2	3	4	5	6
86	Die Bewohner des „Lebensraums“ bilden eine funktionierende Solidargemeinschaft.	1	2	3	4	5	6
87	In Krisenzeiten kann ich mich auf die Nachbarn im „Lebensraum“ voll verlassen.	1	2	3	4	5	6

87	Das Cohousing-Prinzip des „Teilens“ erscheint mir im „Lebensraum“ voll verwirklicht.	1	2	3	4	5	6
----	--	---	---	---	---	---	---

88	Hätten Sie gerne mehr oder weniger Kontakt zu den anderen Bewohnern des „Lebensraums“?	mehr	eher mehr	gerade richtig	eher weniger	weniger
----	--	------	-----------	----------------	--------------	---------

89	Wie hat sich Ihr Kontakt zu den anderen Bewohnern seit der letzten Befragung entwickelt?	Viel mehr	mehr	eher mehr	Eher weniger	weniger	Viel weniger
90	Wie hat sich die Zahl Ihrer Freunde <u>außerhalb</u> des „Lebensraums“ <u>seit der letzten Befragung</u> entwickelt?	Viel mehr	mehr	eher mehr	Eher weniger	weniger	Viel weniger

Zufriedenheit in verschiedenen Bereichen (aktuell)							
	Wie zufrieden sind Sie derzeit...	sehr zufrieden			sehr unzufrieden		
102	mit Ihrem Familienleben	1	2	3	4	5	6
104	mit Ihrer gesundheitlichen Verfassung	1	2	3	4	5	6
106	mit Ihrem Freundes- und Bekanntenkreis	1	2	3	4	5	6
108	mit Ihrer finanziellen Situation	1	2	3	4	5	6
110	mit Ihrem Ausmaß an Freizeit	1	2	3	4	5	6
112	mit Ihren Freizeitmöglichkeiten	1	2	3	4	5	6
114	mit Ihrem Tagesablauf	1	2	3	4	5	6
116	mit Ihren hauptsächlichen Tätigkeiten (Arbeit,...)	1	2	3	4	5	6
118	mit der Lage / Erreichbarkeit der Wohnung	1	2	3	4	5	6
120	mit ihrer Wohnsituation	1	2	3	4	5	6
122	mit Ihrem Leben insgesamt	1	2	3	4	5	6

		trifft voll zu			trifft gar nicht zu		
124	Ich würde mich heute wieder dazu entscheiden hier einzuziehen.	1	2	3	4	5	6
125	Ich spiele in letzter Zeit oft mit dem Gedanken, aus dem „Lebensraum“ auszuziehen.	1	2	3	4	5	6
089	Ich habe mich definitiv entschieden, aus dem „Lebensraum“ auszuziehen.	1	2	3	4	5	6
090	Ich würde den Lebensraum auch anderen weiter empfehlen.	1	2	3	4	5	6

Wohlbefinden, Klima und Sicherheit							
		sehr wohl			sehr unwohl		
128	Wie wohl fühlen Sie sich im „Lebensraum“?	1	2	3	4	5	6
		sehr gut			sehr schlecht		
130	Wie empfinden Sie das Klima zwischen den Bewohnern...	1	2	3	4	5	6

Cohouser -Eigenschaften	
091	Welche persönlichen Eigenschaften sollte man besitzen, wenn man im Lebensraum wohnt? Welche Eigenschaften sind generell wichtig für einen „Cohouser“?
	..... .....

092	Welche der folgenden Eigenschaften sind Ihrer Meinung nach für das Wohnen im Lebensraum erforderlich? (1 = sehr nötig bis 4 = überhaupt nicht nötig)
-----	--

	Sehr nötig	2	3	Überhaupt nicht nötig
Toleranz	1	2	3	4
Ehrlichkeit	1	2	3	4
Kreativität	1	2	3	4
Initiative	1	2	3	4
Spontaneität	1	2	3	4
Aufgeschlossenheit	1	2	3	4
Anpassungsfähigkeit	1	2	3	4
Selbstverzicht	1	2	3	4
Kinderliebe	1	2	3	4
Kontaktfreudigkeit /	1	2	3	4
Konsensfähigkeit / Kompromissbereitschaft	1	2	3	4
Offenheit	1	2	3	4
Hilfsbereitschaft	1	2	3	4
Egoismus	1	2	3	4
Durchsetzungsvermögen	1	2	3	4
Verantwortungsbewusstsein	1	2	3	4
Kommunikationsfähigkeit	1	2	3	4
Vertrauen können	1	2	3	4
Zuhören können	1	2	3	4
Verlässlichkeit	1	2	3	4
Sauberkeit	1	2	3	4
Pünktlichkeit	1	2	3	4
Entgegenkommen (Auf Wünsche Eingehen können)	1	2	3	4
Empathie	1	2	3	4
Geduld	1	2	3	4
Respekt vor der Meinung des Anderen	1	2	3	4
Engagiert für Gemeinschaft	1	2	3	4

## Allgemeine Angaben zur Person

Die Allgemeinen Angaben am besten den Befragten selbst ausfüllen lassen.

001	Seit wie vielen Monaten wohnen Sie bereits im „Lebensraum“?	..... Monate
-----	---	--------------

1	Alter	..... Jahre
2	Geschlecht	Weiblich      Männlich

3	Familienstand	
	<input type="checkbox"/> ledig	<input type="checkbox"/> verwitwet
	<input type="checkbox"/> verheiratet	<input type="checkbox"/> alleinerziehend
	<input type="checkbox"/> mit Partner lebend	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....
	<input type="checkbox"/> geschieden	

4	Abgeschlossene Schulbildung	
	<input type="checkbox"/> Volksschule	<input type="checkbox"/> Gymnasium
	<input type="checkbox"/> Hauptschule	<input type="checkbox"/> Universität
	<input type="checkbox"/> Fachschule	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....

5	Welche berufliche Situation trifft gegenwärtig auf Sie zu?	
	<input type="checkbox"/> voll berufstätig (über 36 Stunden)	<input type="checkbox"/> in Pension / Ruhestand
	<input type="checkbox"/> Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	<input type="checkbox"/> im Haushalt tätig / ohne Einkommen
	<input type="checkbox"/> in Karenz	<input type="checkbox"/> Student / in Ausbildung
	<input type="checkbox"/> arbeitssuchend	<input type="checkbox"/> sonstiges: .....

6	Wie weit liegt Ihr Arbeitsort / Schule vom Lebensraum entfernt? (Falls unzutreffend Frage überspringen; 0 km = Arbeitsort im Lebensraum)	..... km
7	Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?	.....
8	Mit wem leben sie in Ihrem Haushalt/ Ihrer Wohnung zusammen?	Anzahl
	Gatte/ Gattin/ Lebensgefährtin	.....
	Kinder	.....
	Vater/ Mutter	.....
	Bruder/ Schwester	.....
	sonstige	.....

9	Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohneinheit?	..... qm <sup>2</sup>
---	--	-----------------------

10	Familieneinkommen pro Monat (Netto)?	
	<input type="checkbox"/> bis 1.000 €	<input type="checkbox"/> 2.001 € bis 2.500 €
	<input type="checkbox"/> 1.001 € bis 1.500 €	<input type="checkbox"/> 2.501 € bis 3.500 €
	<input type="checkbox"/> 1.501 € bis 2.000 €	<input type="checkbox"/> über 3.500 €

002	Haben Sie am ersten Interview im Sommer 2007 teilgenommen?	Ja      Nein
-----	--	--------------

Falls Ihnen ein bestimmtes Thema während des Interviews zu kurz gekommen ist, können Sie dieses nun abschließend anbringen...

11	Was sollte man im „Lebensraum“ generell verbessern?	
	..... .....	

12	Was finden Sie im „Lebensraum“ besonders gut, was sollte man beibehalten?	
	..... .....	

**Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**