



Mehrwert und Aufwand eines gemeinschaftlich entwickelten Wohnprojekts

Bei Planung und Bau der Wir & Co-Siedlung in Eggersdorf wurde untersucht, wie es sich auswirkt, wenn die zukünftigen Nutzer*innen bei der Gestaltung eingebunden werden
Foto: Katharina Schwarz

Anna Fulterer, Marina Bratić, Elisabeth Oswald

Schnell mal bei den Nachbar*innen nachfragen, weil kein Mehl mehr da ist? Die Teenager von nebenan übernehmen für etwas Taschengeld das leidige Rasenmähen, die Kinder spielen gemeinsam im Garten, während sich die ältere Generation zum Kochen trifft ... eine lebendige Nachbarschaft ist viel wert! Aber wovon hängt es ab, ob so eine Gemeinschaft entsteht? Passiert das zufällig oder kann das unterstützt werden? Architekt*innen wissen, dass sie durch die Gestaltung einer Siedlung ihre Lebendigkeit fördern können. Positiv sind Flächen, die zur gemeinsamen Nutzung einladen. Spiel- und Kommunikationsflächen für Alte und Junge fördern die Gemeinschaft. „Beim Reden kommen d'Leut zam“ – dort wo man sich trifft, gibt es Potenzial für Freundschaften und Kooperation.

Partizipative Planung

Das wissen auch die Expert*innen vom Stadtlabor. Sie haben gemeinsam mit Bauträger, Planungsbüro und AEE INTEC ausprobiert was passiert, wenn Bewohner*innen schon früh in die Planung mit einbezogen werden.

Ziel war es, eine Siedlung zu planen und umzusetzen, - und zu schauen, wie sich ein frühes ‚Miteinander Reden‘, in der Fachsprache partizipative Planung genannt, auswirkt, und wie aufwändig das alles ist. Denn tendenziell ist Mitgestaltung gut für die Zufriedenheit – aber sie bedeutet mehr Aufwand für den Bauträger.

Die „Wir & Co“ Siedlung steht und ist seit Beginn 2024 bewohnt. Was haben die Beteiligten daraus gelernt? Was hat gut funktioniert, was weniger? Was waren die Herausforderungen und Lösungswege? Und was sagen die Bewohner*innen zu ihrer Siedlung?

Eine Siedlung mit Gemeinschaft

Zunächst einmal die „harten“ Fakten: Entstanden ist eine Siedlung am Bachweg in Eggersdorf. Zum Ballungsraum Graz sind es mit dem Rad etwa 50, mit den Öffis etwa 20 Minuten, das Zentrum von Eggersdorf ist zu Fuß erreichbar. In der Siedlung können 33 Familien auf der Fläche von etwa 8 000 m² wohnen, was viermal weniger Fläche beansprucht als typische Einfamilienhäuser. Etwa 100 m² Boden pro Haushalt wurde versiegelt. Bei bestehenden Einfamilienhäusern ist es oft vier bis fünf-mal so viel. Die Siedlung wird durch die lokale Nahwärme versorgt und emittiert bilanziell durch Strom, Heizung und Warmwasser etwa 5 600 kg fossiles CO₂ im Jahr. Ein Haushalt verursacht also jährlich so viel fossiles CO₂ wie 1 500 km Autofahren.

In der Planung hat das Architekturbüro schwarz.platzer.architekten zunächst Varianten für die Anordnung der Gebäude am Grundstück erarbeitet, und dabei Feedback von der Begehung des Grundstücks mit den Interessent*innen einfließen lassen. Die Gebäude sollten Spielraum für verschiedene Wohnungsgrundrisse bieten, und dabei flächen- und energieeffizient sein. Im Freien sollten private und gemeinschaftliche

Freiräume so angeordnet werden, dass sie vielseitig genutzt werden können - für Gemeinschaft und auch Rückzug. Das Ergebnis: Die Wohnungen konnten gut an den Bedarf der Bewohner*innen angepasst werden. Im Gemeinschaftshaus gibt es Platz zum Feiern, Kochen und Arbeiten. Die gemeinsam geplanten Grünräume werden in den nächsten Jahren anwachsen und versprechen Erholung und Spaß, aber auch Früchte der Natur wie Obst, Gemüse und Kräuter. Die Preissteigerungen bei den Baumaterialien haben dem Projekt in der Errichtung zugesetzt und waren ein Vorgeschmack auf die Veränderungen, die auf uns in den nächsten Jahrzehnten zukommen. Eine PV-Anlage mit etwa 120 kWp auf den Dächern der Siedlung erzeugt mehr Strom als bilanziell über's Jahr benötigt wird. Zum Zeitpunkt der Planung war die Wirtschaftlichkeitsrechnung dafür vielversprechend. Nun sieht sich die Bewohner*innengruppe, welche die Anlage betreibt, nach Alternativen zur klassischen Einspeisung um. Dabei wird auch geprüft, ob es Sinn macht, den Strom aus der PV-Anlage zumindest im Sommer für die Warmwasserbereitung zu verwenden, oder bei der relativ kostengünstigen Nahwärme zu bleiben.



*Eine PV-Anlage mit etwa 120 kWp auf den Dächern der Siedlung erzeugt über's Jahr mehr Strom als benötigt wird
Foto: Barbara Schwarz-Platzer*

Was bringt die Zukunft?

Aus Sicht des Bauträgers WEGRAZ war die frühe Einbindung der Interessent*innen spannend und lehrreich, brachte jedoch besondere Herausforderungen mit sich. Normalerweise wird bei Bauträgerprojekten eine gewisse Anzahl an Einheiten – oft zwischen 30 und 50 Prozent – vor Baustart verkauft. Dies stellte den Bauträger vor ein spezifisches Dilemma: Die Interessent*innen wurden sehr früh in den Planungsprozess einbezogen, zu einem Zeitpunkt, an dem noch keine konkreten Informationen zu den geplanten Wohnungen vorlagen. Der Bauträger benötigte jedoch fixe Zusagen, um das Projekt tatsächlich realisieren zu können. Die potenziellen Bewohner*innen wiederum konnten keine verbindliche Entscheidung treffen, ohne zu wissen, wie die Wohnungen aussehen würden oder wie viel sie kosten sollten. Es entstand ein Kreislauf, den es zu durchbrechen galt. Nachdem schließlich die Verkaufsunterlagen fertiggestellt waren, konnten die am Kauf Interessierten eine Wohnung erwerben. Doch damit entstand eine neue Herausforderung: Sobald es mehrere Eigentümer*innen gibt, greift das Wohnungseigentumsgesetz: Dann ist für Änderungen an den Allgemeinflächen die Zustimmung aller Eigentümer*innen erforderlich. Das kann schwierig sein, insbesondere wenn die geplanten Maßnahmen mit zusätzlichen Kosten verbunden sind. Die Abstimmung und das Einholen der Zustimmung erfordern in solchen Fällen Geduld und Kompromissbereitschaft, was die partizipative Weiterentwicklung der Gemeinschafts- und Freiflächen erschwerte. Jetzt bleibt es spannend, denn die nächsten Jahre werden zeigen, inwieweit die Gemeinschafts- und Freiflächen trotz der engen Grenzen des Wohnungseigentumsgesetzes weiterentwickelt werden können.

Was sich ebenso zeigen wird ist die Anpassungsfähigkeit der Energieversorgung und die Resilienz der Siedlung. Gleich im ersten Jahr haben sich die umfangreichen Maßnahmen für Versickerung und Wasserabfluss für ein hundertjähriges Hochwasser bezahlt gemacht. Umso mehr sollten wir uns als Gesellschaft überlegen, ob wir weiterhin Grünland verbauen wollen oder bestehende Siedlungsräume besser nutzen und schützen.

Für das Team von AEE INTEC war es spannend mitzuerleben, welche Aspekte in Bezug auf Energie und Ressourcen für die Bewohner*innen interessant sind. Da ging es zum Beispiel um den Platzbedarf für den Warmwasserspeicher, aber auch darum, was Menschen über Dämmmaterial wissen, welche Energiequellen sie nutzen wollen, und inwieweit sie selbst in die Heizungsregelung eingreifen möchten. An dieser Stelle seien die Unterlagen von klimaaktiv Gebäude empfohlen, sie sind für partizipative Planungsprozesse gut geeignet.





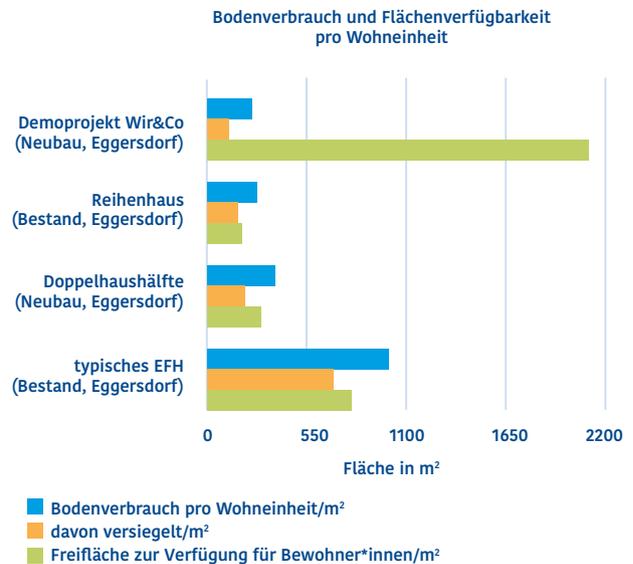
Ergebnis Ideenwerkstatt Energie&Ressourcen und Ergebnis Ideenwerkstatt Gemeinschaft Fotos: AEE INTEC / Anna Maria Fulterer

Manche Interessent*innen hatten Zeit und Lust, sich intensiv mit dem Energiesystem ihrer zukünftigen Siedlung auseinanderzusetzen, und eben auch in eine gemeinsame Photovoltaik-Anlage zu investieren. Im Betrieb sollen die Bewohner*innen Daten zum eigenen Energieverbrauch erfassen und auch interpretieren können.

Und wie geht es den Bewohner*innen? Es gibt eine große Gemeinschafts-Grünfläche, die vor allem von den Jüngsten genutzt wird. Im Gemeinschaftshaus kann man Menschen beim Co-Working antreffen. Manche sind schon glücklich, weil sie ihre

Nachbar*innen kennen und man sich gegenseitig grüßt. Andere träumen von gemeinsamen Feiern im Gemeinschaftshaus und hoffen darauf, dass man zur großen Familie wird.

Wie das mit der partizipativen Planung konkret funktioniert, steht im Leitfaden „Ein partizipatives Entwicklungs-, Planungs- und Vertriebsmodell“ auf der Projektwebsite von Smart Mainstreaming zum Nachlesen (siehe Download unten). Natürlich kann die Methode auch in der Sanierung angewendet werden – bestehende Siedlungen können so aufgewertet werden und Platz für Neues bieten.



*Mehrfamilienhäuser und Siedlungen nehmen weniger Boden in Anspruch und bieten mehr gemeinschaftlich zu nutzende Fläche. In der Wir&Co Siedlung, bei der zukünftige Bewohner*innen in die Planung einbezogen wurden, ist neben gemeinschaftlichen Grünflächen auch ein Gemeinschaftshaus entstanden, das zum Kochen, Werken, Arbeiten und Spielen genutzt wird* Quelle: AEE INTEC



Dipl.-Ing. in Dr. in Anna Maria Fulterer ist wissenschaftliche Mitarbeiterin des Bereichs “Gebäude” bei AEE INTEC. a.m.fulterer@aee.at

BA Marina Bratić ist in Marketing und Projektentwicklung bei der WEGRAZ tätig. bratic@wegraz.at

Dipl.-Ing. in Elisabeth Oswald, Projektleitung, Stadtlabor – Innovationen für urbane Lebensqualität GmbH, elisabeth.oswald@stadtlaborgraz.at

Weiterführende Informationen / Links im E-Paper



Klimaaktiv Gebäude



Vokabular des Zwischenraums



Wohnungsprojekt Wir&Co



Projekt Smart Mainstreaming