

Bist du bereit  
für neue  
Nachbarschaft?



Regionale Entwicklung  
Vorarlberg eGen

## Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Handlungsmöglichkeiten und Mehrwert für Gemeinden für nachhaltige Lebensraumgestaltung und Raumentwicklung

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

 LEADER 14-20  
Entwicklung für den Ländlichen Raum

 Vorarlberg  
unser Land

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





# Entwicklungen und Herausforderungen für Gemeinden

## 58 %

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

## 34,2 %

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

## 42,8 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche verbraucht eine Person** durchschnittlich. Österreichweit stehen älteren alleinlebenden Personen 85 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung.

## 31 % an ungenutzter Baufläche

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

## über 8.000 Euro pro m<sup>2</sup>

kostet durchschnittlich der **Kauf eines neuen Hauses** im Bezirk Dornbirn. Am günstigsten sind die Häuser im Bezirk Bludenz (knapp 6.200 Euro pro m<sup>2</sup>). Von 2020 bis 2021 stiegen die Preise am Häusermarkt in Vorarlberg um 8,7 Prozent.

## Vorarlberg 50 % unter Durchschnitt

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

## 793 Euro pro m<sup>2</sup>

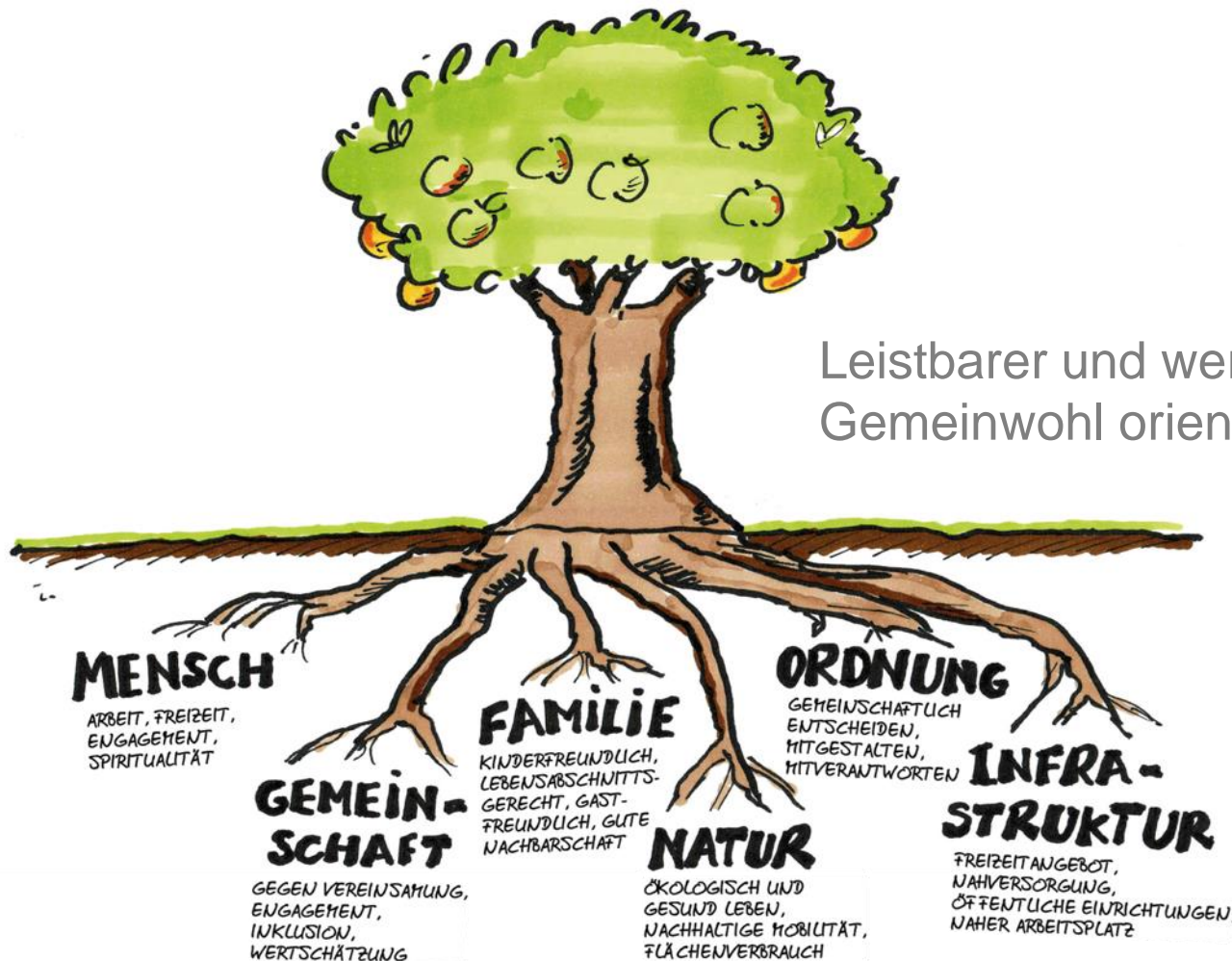
muss man im Bezirk Dornbirn durchschnittlich ausgeben, um **Baugrund** zu kaufen. Im Bezirk Bludenz ist es weniger als die Hälfte (362 Euro/m<sup>2</sup>).

## 8.500 Wohnungen stehen leer.

Die überwiegende Mehrheit der Besitzer\*innen leerstehender Wohnungen wäre bereit, diese unter geänderten Rahmenbedingungen zu vermieten.

## ca. 100 m<sup>2</sup>

Wohnfläche hat der **durchschnittliche Haushalt**. In Wien sind es durchschnittlich 75 m<sup>2</sup>, im Burgenland großzügig 126 m<sup>2</sup>.



Leistbarer und werthaltiger leben [SEP] mit  
Gemeinwohl orientierten Konzepten



Wohlführraum

Gesunder Lebensraum

stätt besitzen





# Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung

## Sozialer Mehrwert

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

## Wirtschaftlicher Mehrwert

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

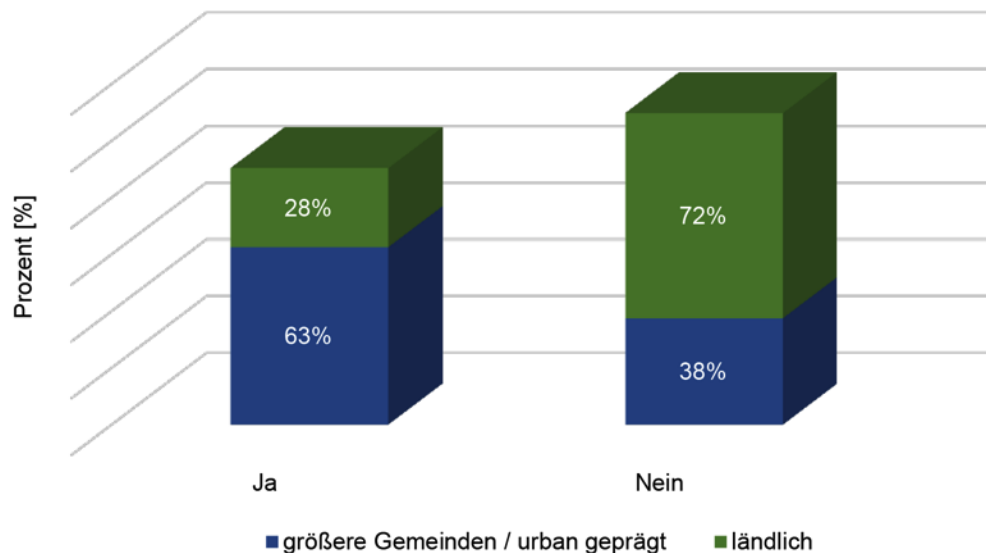
## Ökologischer Mehrwert

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



# Auszug Gemeindebefragung

6: Fühlen Sie sich ausreichend informiert über das Thema Baugruppen und gemeinschaftlich organisiertes Bauen und Wohnen?

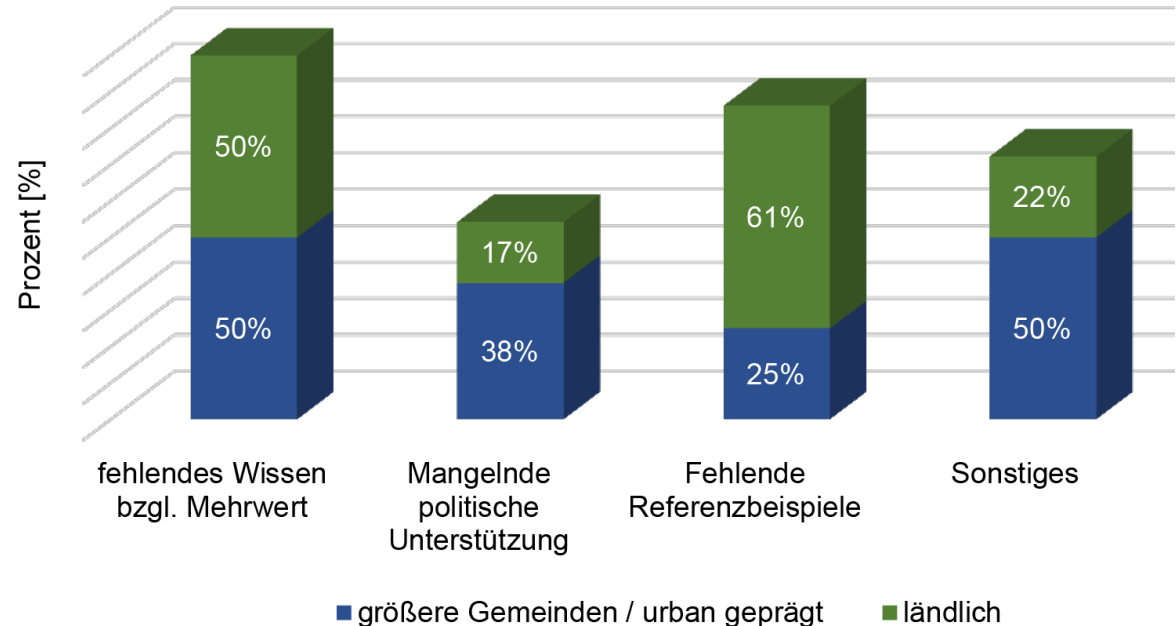


In den ländlichen Gemeinden ist der Informationsbedarf zum Thema gemeinschaftlich Bauen und Wohnen besonders hoch.

# Auszug Gemeindebefragung

11: Sehen Sie mögliche Hemmnisse für die Umsetzung?

Mangelnde politische Unterstützung ist in größeren Gemeinden höher.

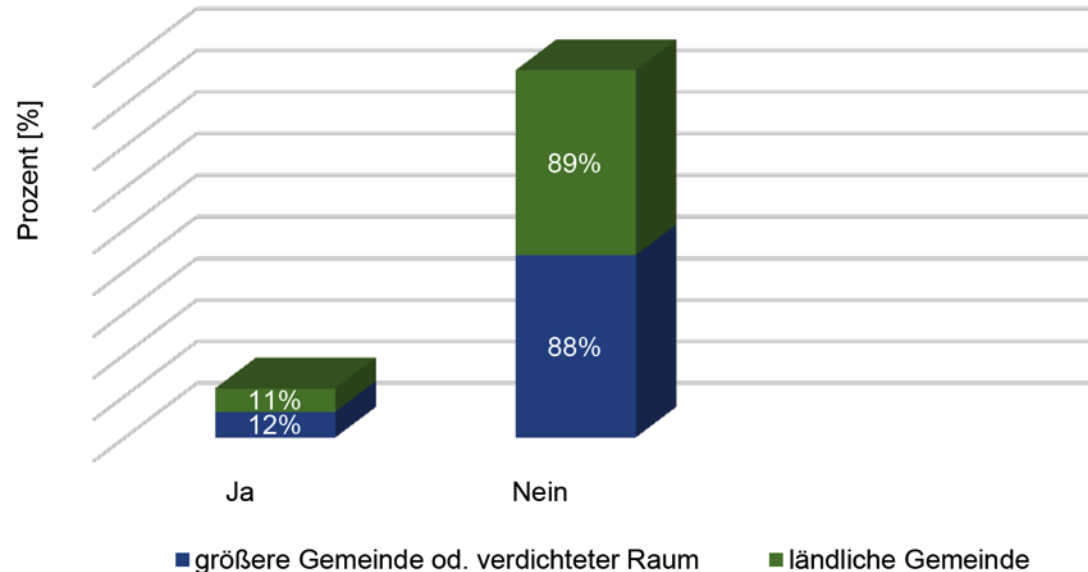






# Auszug Gemeindebefragung

12: Gibt es in Ihrer Gemeinde-/Stadtverwaltung eine Ansprechperson zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen?



Eigentlich keine Ansprechperson in der Gemeinde und wenn, dann der/die Bürgermeister:in



# Werden Sie aktiv!

- Setzen Sie sich mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt auseinander und **nehmen Sie die gesellschaftlichen Herausforderungen ernst.**
- Machen Sie sich mit dem Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen vertraut, **lernen Sie von erfolgreichen Projekten** und erfinden Sie das Rad nicht neu.
- Definieren Sie Ihre Rolle und Ihr Selbstverständnis als Gemeinde, **bauen Sie Ressourcen und fachliches Know-how auf.**
- Nutzen Sie Gesetze und Planungsinstrumente und **fordern Sie bessere Rahmenbedingungen** ein.
- Verfolgen Sie eine aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik, **reduzieren Sie Leerstand und Mindernutzung.**
- Fördern Sie qualitätsvolle Nachverdichtung, denken Sie über das Gebäude hinaus und **stärken Sie Nachbarschaft und Quartier.**
- Fordern Sie kooperative Planungsverfahren und Architekturwettbewerbe, **vergeben Sie Liegenschaften im Bau-recht und per Konzeptvergabe.**



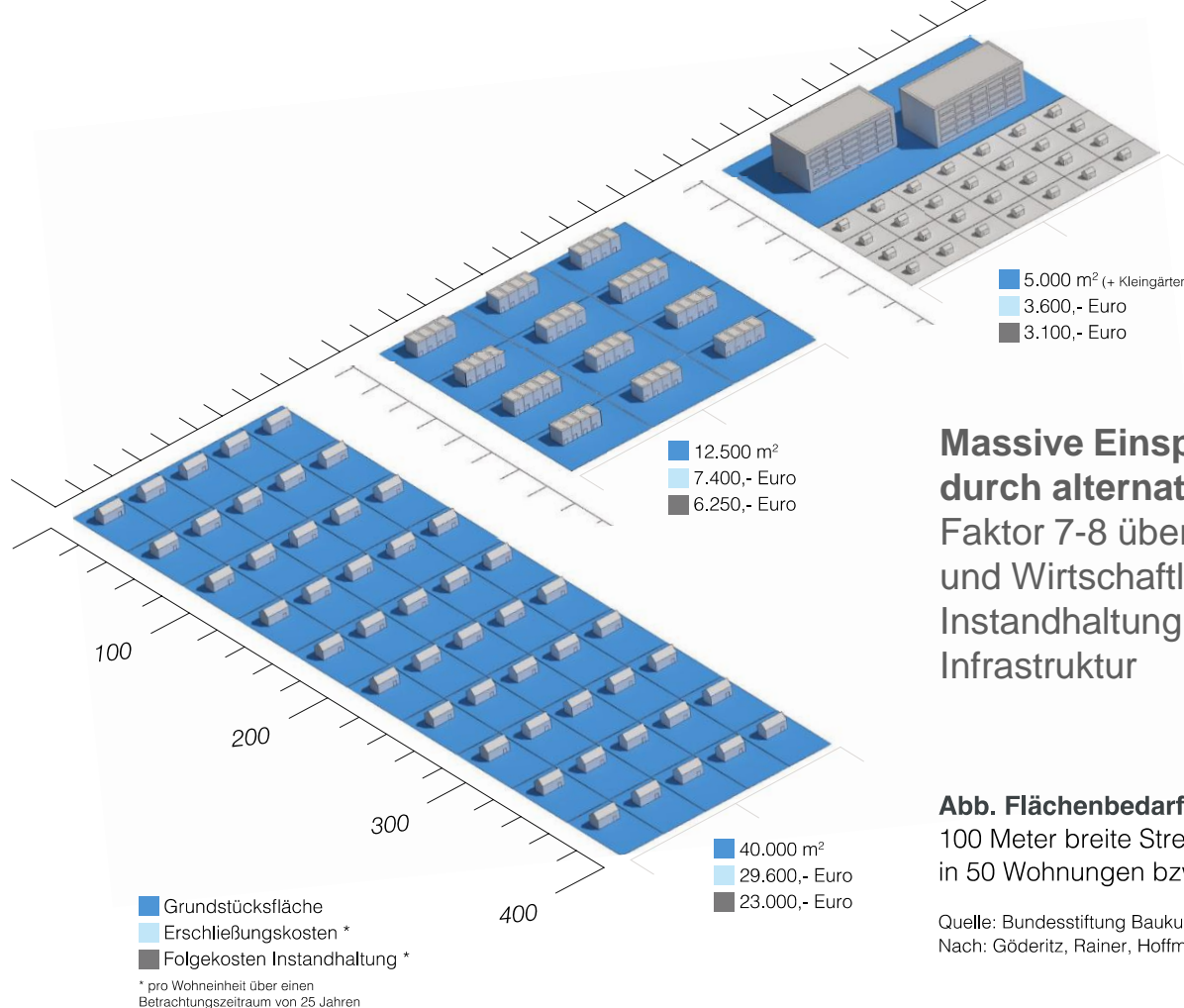
- Quartiers- und Umfeldbetrachtung: Über das Gebäude hinausdenken
- Abwicklung eines Bauprojekts unterstützen
- Gesetze und Planungsinstrumente anwenden für nachhaltige Gemeindeentwicklung

### **Die Pflicht: Verwaltungshoheitliche Aufgaben**

# Die Gemeinde macht es möglich und profitiert

### **Die Kür: Was die Gemeinde tun kann**

- Anregungen und Informationen von anderen einholen
- Selbst als Initiatorin und Bauherrin auftreten
- Zivilgesellschaftliches Engagement unterstützen
- Bürger:innen-Gemeinschaften zu Bauherren machen



## Massive Einsparungspotentiale durch alternative Wohnformen

Faktor 7-8 über 25 Jahre bezüglich der Kosten und Wirtschaftlichkeit für die erstmalige Errichtung, Instandhaltung und Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur

### Abb. Flächenbedarf und Infrastrukturkosten nach Bauweise

100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner\*innen in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

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



# Alternative Wohnformen sind vielfältig

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

# Private und öffentliche Hand ermöglichen Gemeinschaft

## Wohnen Hof und miteinander füreinander Andelsbuch, Österreich

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

### Organisationsform:

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



# Qualitätvoller Wohnbau mit Mehrwert für das Quartier

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



# Neues Mehrgenerationen- Quartier im Zentrum

## **Wohnpark ALLENgerechtes Wohnen Burgrieden, Deutschland**

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

### **Organisationsform:**

Burgrieden baut GmbH (Gesellschafter:  
Bürgerstiftung und Gemeinde)

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

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

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



# Gemeinschaftlich suffizient wohnen im Familienbesitz

## Hagmann-Areal Winterthur-Seen, Schweiz

50 Mietwohnungen,  
12 Zusatzzimmer, 1 Arztpraxis

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



# Vorbildgemeinden für aktive Bodenpolitik

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

Foto: Markus Gmeiner





# Viel Gemeinschafts- komfort dank begrenztem Wohnraum

**wohnenPlus  
Wohngenossenschaft e.G.  
Wangen im Allgäu,  
Deutschland**

30 Wohneinheiten in 2 Gebäuden

**Organisationsform:**

eingetragene Genossenschaft für selbstverwaltetes gemeinschaftliches Wohnen gemäß deutschem Recht

[www.wohnenpluswangen.de](http://www.wohnenpluswangen.de)  
[info@wohnenpluswangen.de](mailto:info@wohnenpluswangen.de)



# Bei Fragen

**Peter Steurer**

LAG-Management LEADER

+43 5579 71713

[peter.steurer@regio-v.at](mailto:peter.steurer@regio-v.at)

## **Regionalentwicklung Vorarlberg**

Servicestelle für Projektideen mit dem Ziel  
gemeinsam verantwortungsvoll Zukunft zu gestalten.