



# Wir gestalten soziale Prozesse in Wohnbau und Stadtentwicklung.

Lebenswerte und sozial nachhaltige Wohnumgebungen betrachten wir als ein menschliches Grundbedürfnis. Nachbarschaft und Zusammenhalt sind von großer Bedeutung für unser individuelles Wohlbefinden aber auch für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Daher schaffen wir kommunikative Räume, in denen Wohn- und Lebensumgebungen gemeinsam gestaltet werden können. Auf diesem Weg unterstützen wir Menschen dabei, ein Gefühl von sozialer Geborgenheit zu entwickeln und gleichzeitig an der Gesellschaft teilzuhaben und Verantwortung für ihre Umwelt zu übernehmen.

Unsere drei Geschäftsfelder:



# Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau

Unter sozialer Nachhaltigkeit verstehen wir Maßnahmen, die darauf abzielen, die Wohn- und Lebensqualität zu steigern, indem bei der Entwicklung und Besiedelung von Wohnprojekten soziale Grundbedürfnisse berücksichtigt werden.

Eine zentrale Bedeutung nehmen dabei die Begriffe Nachbarschaft, Gemeinschaft, sozialer Austausch, Respekt und Toleranz ein. Bei unseren Tätigkeiten ist es uns wichtig frühzeitig - idealerweise vor Bezug zu starten, um den Bewohner\*innen die Gelegenheit zu bieten, ihr zukünftiges Wohnhaus z.B. die Gemeinschaftsräume und den Freiraum mitzugestalten. Dies geschieht durch Informationsveranstaltungen und Workshops, die dem gegenseitigen Kennenlernen und dem Aufbau von Strukturen der Selbstorganisation (wie z.B. Arbeits- oder Themengruppen) dienen. Auf diese Weise entstehen im Haus und rundherum nachbarschaftliche Aktivitäten wie z.B. Kochgruppen, (Rad-) Werkstätten, Urban Gardening, Bewegung, Spiele, Fitness u.v.m. Diese Aktivitäten sind kostenlos und sie sind Vorort; d.h ohne Fahrtzeit erreichbar. Die größte Bedeutung besteht aber darin, dass sie Einsamkeit vermeiden und ein Gefühl von nachbarschaftlicher Geborgenheit und von Zuhause-Sein entstehen lassen, was für Menschen, die mit besonderen Herausforderungen konfrontiert sind (wie z.B. Alleinerziehende, Alte, Behinderte, Arbeitslose und Migrant\*innen) eine große Hilfe und Bereicherung des Alltags darstellen kann.

Seit 2008 ist "Soziale Nachhaltigkeit" ein Qualitätsmerkmal des geförderten Wiener Wohnbaus. Jedes Wohnprojekt muss ein Konzept für Soziale Nachhaltigkeit aufweisen, was zu einer wesentlichen Steigerung der Lebensqualität im Wiener Wohnbau beigetragen hat. Darüber hinaus ist die sogenannte "vierte Säule" (= soziale Nachhaltigkeit) zu einem wesentlichen Innovationsmotor für den Wohnbau geworden, weil er nicht nur alle Akteure rund ums Bauen einbindet sondern explizit auch die Akteur\*innen rund ums Wohnen wie Hausverwaltungen, Gebietsbetreuungen, städtische Stellen und eben auch Sozialwissenschaftler\*innen und soziale Prozessbegleiter wie realitylab. Durch die Einführung der sozialen Nachhaltigkeit ist es gelungen den Wohnbau ganzheitlicher zu betrachten und, jenseits des gebauten Raumes, das Wohnen auch als Raum sozialer Interaktionen zu erfassen und zu gestalten. Der Begriff ist ebenso wie der Wohnbau insgesamt einer laufenden Weiterentwicklung und Neudefinition unterworfen.



# Baugruppen

Baugruppen sehen wir als Projekte bei denen der Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit besonders intensiv berücksichtigt wird. Dies äußert sich zumeist darin, dass die Bildung einer engen Hausgemeinschaft angestrebt wird. Baugruppenprojekte weisen zumeist folgende Merkmale aus:

- relativ früh im Projekt bildet sich eine Kerngruppe, welche die wesentlichen Qualitäten des Hauses (z.B. Holzbau) und die inhaltliche Ausrichtung (z.B. Ökologie oder Generationenwohnen) festlegt.
- Die Gruppe sucht sich selbständig Expert\*innen aus, die sie bei der Umsetzung des Projekts begleiten: z.B. soziale Prozessbegleiter wie realitylab, aber auch das Planungsteam und den Bauträger.
- auch neue Mitglieder, die zur Baugruppe stoßen, werden von ihr selbst ausgewählt.

Wir unterstützen Baugruppen seit mehr als 10 Jahren in den unterschiedlichsten Phasen. Meist umfasst unsere Begleitung die folgenden Elemente:

- Visionsfindung in einem Wochenendworkshop. Die Vision dient der gemeinsamen Zielklärung und motiviert die Gruppe für die bevorstehende Entwicklungszeit
- Aufbau von Strukturen der Selbstorganisation. Hier wenden wir häufig Methoden der Soziokratie an. Unser Ziel besteht darin, uns als Begleiter und Unterstützer sobald als möglich überflüssig zu machen, weil die Gruppe ihr Projekt selbständig führt und weiterentwickelt.
- Gruppenerweiterung gemäß den Kriterien, die sich die Gruppe selbst gegeben hat. Wir unterstützen dabei das Projekt zu bewerben und die richtigen Mitglieder auszuwählen.
- Moderation von Treffen der Großgruppe, des Leitungskreises und der diversen Arbeitsgruppen
- Moderation des Projektteams bestehend aus den Planer\*innen, dem Bauträger und den Architekt\*innen - was z.B. während der Ausarbeitung von Verträgen und bei der Priorisierung von Einsparungen und Sonderwünschen sehr hilfreich sein kann.

- Begleitung beim Wandel von der Baugruppe zur Wohngruppe, mit den damit verbundenen Themen der Ausstattung von Gemeinschaftsräumen, des täglichen Zusammenlebens aber auch der Hausverwaltung usf.

Die Rolle die Baugruppen für das Gelingen neuer Stadtentwicklungsgebiete spielen, wird allgemein anerkannt - nicht zuletzt weil sie schon frühzeitig eine Benutzer\*innenperspektive und konkrete Bedürfnisse einbringen können, aber auch weil sie soziale und gemeinwirtschaftliche Impulse sowie kulturelle Akzente setzen und zu einer Belebung des städtischen Raumes beitragen können. Daher gehen Städte immer mehr dazu über, einen kleinen Anteil der Baugründe an Baugruppen zu vergeben und dafür Wettbewerbe auszuschreiben. Da die Bewerbungsfristen zumeist recht kurz sind, bereiten wir Projekte gemeinsam mit einem Architekturbüro vor und laden Interessierte zu ersten Infoveranstaltungen ein. Wie immer ist auch hier unser Ziel so rasch wie möglich die Entstehung einer Gruppe zu fördern, die weiß was sie will, gemeinsam entscheidet und ihr Projekt selbstorganisiert umsetzt.



# Kooperative Quartiers- und Stadtentwicklung

Wenn neue Stadtquartiere entstehen – wie z.B. in der Seestadt Aspern, am Hauptbahnhof oder „In der Wiesen“ – dann wird deutlich, dass die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner\*innen nicht nur von ihrem eigenen Wohnhaus abhängt, sondern auch ganz wesentlich vom Raum zwischen den Häusern und der städtischen Struktur, in der sie sich befinden. Glücklicherweise ist sich die Stadt Wien dieser Tatsache bewusst und setzt wichtige Impulse für die Stadtentwicklung. Leider ist es nicht in jedem neuen Stadtteil möglich, so wie beispielsweise in der Seestadt Aspern mit der „3420“ eine eigene Agentur (mit-) zu begründen, die den Prozess langfristig begleitet. In viele Fällen erfolgt daher die Umsetzung im Zuge von Bauträgerwettbewerben. Die Steuerung erfolgt in diesem Fall einerseits durch die Vorgaben in den Wettbewerbsunterlagen und andererseits durch die Koordination zwischen den Bauträgern im betreffenden Entwicklungsgebiet. Auf diese Weise werden gebietsübergreifende Lösungen für die Mobilität, Nahversorgung und Gewerbe, den Freiraum, Gemeinschaftseinrichtungen, Gebietsidentität usw. erarbeitet.

Wir haben wiederholt an solchen Prozessen teilgenommen und festgestellt, dass die besten Ergebnisse erzielt wurden, wenn es zu einer guten Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Fachgebieten gekommen ist und Mitbewerber\*innen kooperiert haben. Wesentlich für den Erfolg war immer eine gute Planung des Gesamtprozesses und eine

kompetente Moderation. In den Gebieten "In der Wiesen Süd" und im "Erlaaer Flur" haben wir die Prozessplanung und die Moderationsrolle für die Arbeitstreffen der Projektteams übernommen. Auch inhaltlich haben wir uns im Bereich der bauplatzübergreifenden sozialen Nachhaltigkeit eingebracht. In den Projekten "In der Wiesen Süd" und im "Erlaaer Flur" haben wir entsprechende Konzepte für die bauplatzübergreifende Nutzung der Gemeinschaftsräume ausgearbeitet, was wir als „Quartiersmanagement“ oder „Quartiersdialog“ den Bewohner\*innen kommuniziert haben. Wesentliche Merkmale dieser Konzepte sind der Aufbau von Quartiersgruppen für nachbarschaftliche Aktivitäten (Kochen, Bewegung, Werkstatt, Urban Gardening,...), die Entstehung einer Quartiersidentität und digitale Werkzeuge für die Buchung von Räumen und elektronische Schließsysteme für den Zutritt. In den Gebieten „An der Schanze“ im Donaufeld und an der „Berresgasse“ konnten wir ebenfalls wichtige Erfahrungen sammeln. Aus den erwähnten Gründen nimmt der Bereich der Quartiers- und Stadtentwicklung auch für uns eine immer größere und zentralere Bedeutung an. Wir haben gelernt, dass wir hier als Prozessplaner\*innen und Moderator\*innen eine wichtige Aufgabe erfüllen können und gemeinsam mit anderen Expert\*innen zur Entwicklung von Quartierskonzepten beitragen können. Der Wohnbaupreis 2019 für das Projekt „Carlberggasse“ in der Wiesen Süd ermutigt uns diesen Weg zielstrebig weiterzuverfolgen.