



Unsere Geschäftsfelder

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, Sanierung und Dekarbonisierung der Bestandsstadt

Wenn neue Stadtquartiere entstehen – wie z.B. in der Seestadt Aspern, im Sonnwendviertel am Hauptbahnhof, In der Wiesen, am Kempelenpark oder in der Berresgasse dann wird deutlich, dass die Wohn- und Lebensqualität der Bewohnerinnen nicht nur von ihrem eigenen Wohnhaus abhängt, sondern auch ganz wesentlich vom urbanen (Frei-)Raum zwischen den Gebäuden und der städtischen Struktur, in die sie eingebettet sind. Mit der Erweiterung des Grundstücksbeirats zu einem Qualitätsbeirat für Quartierentwicklungen hat der Wohnfonds der Stadt Wien ein wichtiges begleitendes Instrument geschaffen, um die involvierten Akteur:innen und Stakeholder in Interaktion zu bringen und auf gemeinsame Ziele auszurichten; neben dem Wohnen sind dies bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen, soziale Durchmischung und unterstützende soziale Angebote, nachhaltige Mobilität und Energieversorgung, erholsame Freiräume, nahrhafte Grünräume, Nahversorgung und Gewerbe sowie vielfältige kulturelle Angebote.

In den letzten Jahren ist die Entwicklung der Bestandsstadt vermehrt in unseren Fokus gerückt. Wiens ehrgeiziges Ziel bis 2040 CO₂-neutral zu werden kann nur durch thermische und energetische Sanierungen des Gebäudebestands gelingen – Stichwort “Raus aus Gas“. Die bringt gewaltige Investitionen und soziale Herausforderungen mit sich.

Wir fragen uns gerade:

- Wie sieht eine sozial gerechte Dekarbonisierung aus?
- Wie motivieren wir die Menschen für die Klima-Energie- und Wärmewende?
- Wie finden wir soziale, gemeinschaftliche Antworten auf aktuelle Krisen und Herausforderungen?
- Wie helfen wir Ressourcengemeinschaften sich selbst zu organisieren?

Unser Ansatz ist es, die Menschen für das Mitwirken zu motivieren und sie in urbane Kreislaufwirtschaften miteinzubeziehen. Wenn wir die Klimakrise ernst nehmen, dann müssen wir alle ins Tun kommen und uns als Teil der Lösung verstehen. Konkret entwickeln wir Konzepte für ein partizipatives Quartiersmanagement mit den Aspekten urbaner Landwirtschaft, Energie- und Mobilitätsgemeinschaften.



Forschung mit Schwerpunkten

Sanierung, Energie und Digitalisierung

Um die Herausforderungen in den oben dargestellten Tätigkeitsfeldern besser zu meistern, betreiben wir intensive Forschungsaktivitäten. In Kooperation mit Expert:innen von anderen Unternehmen und Universitäten entwickeln wir neue fachübergreifende Lösungsansätze und Methoden. Die wichtigsten Kooperationspartner:innen sind aber die Bewohner:innen und andere Akteur:innen in ausgewählten Demogebieten bzw. Demogebieten mit den wir gemeinsam Neues entwickeln und ausprobieren.

Folgenden Themen gilt unsere besondere Aufmerksamkeit:

- **Sanierung:** Zinshäuser und andere sanierungsbedürftige Bestandshäuser mit Mieter:innen oder mit Eigentümergemeinschaften gelten als "schwierig". Gemeinsam mit anderen Expert:innen packen wir das heiße Eisen an und entwickeln innovative und einladende Prozesse zu Mitmachen. Bei unseren Modellen berücksichtigen wir die unterschiedliche finanziellen Potentiale und übertragen dabei Learnings von unseren Baugruppenprojekten.
- Auch bei der **Dekarbonisierung** macht es oft mehr Sinn, wenn sich Nachbarn zusammentun, z.B. um ein Nahwärmenetz aufzubauen. Gerade in Energieangelegenheiten bringt ein gemeinschaftliches Vorgehen viele Vorteile in Bezug auf Effizienz und Kosten; es bieten sich aber auch viele soziale Vorteile, wenn die Nachbarschaft aktiviert wird. Deshalb beforschen wir die soziale Entwicklung von Energiegemeinschaften und setzen einen besonderen Fokus auf Wärme, die im Gegensatz zum Strom noch Neuland für Energiegemeinschaften darstellt.

- **Digitalisierung:** Schon seit der Gründung von realitylab setzen wir digitale Werkzeuge für die Selbst-Organisation unserer Ressourcengemeinschaften ein: Cloudbasierte Office Tools, Messengerdienste, Digitale Schwarze Bretter, Dashboards, Buchungstools, usf. Unser Fernziel ist ein Ecosystem aus Open-Source Systemen, die die sozio-ökonomischen Interaktionen von Ressourcengemeinschaften unterstützen und sich mit ihnen weiterentwickeln.

Derzeit sind wir in rd. 10 Forschungsprojekten mit rd 30 nationalen und internationalen verschiedenen Forschungspartnern engagiert (siehe z.B. unsere Forschungsprojekte bei der FFG)