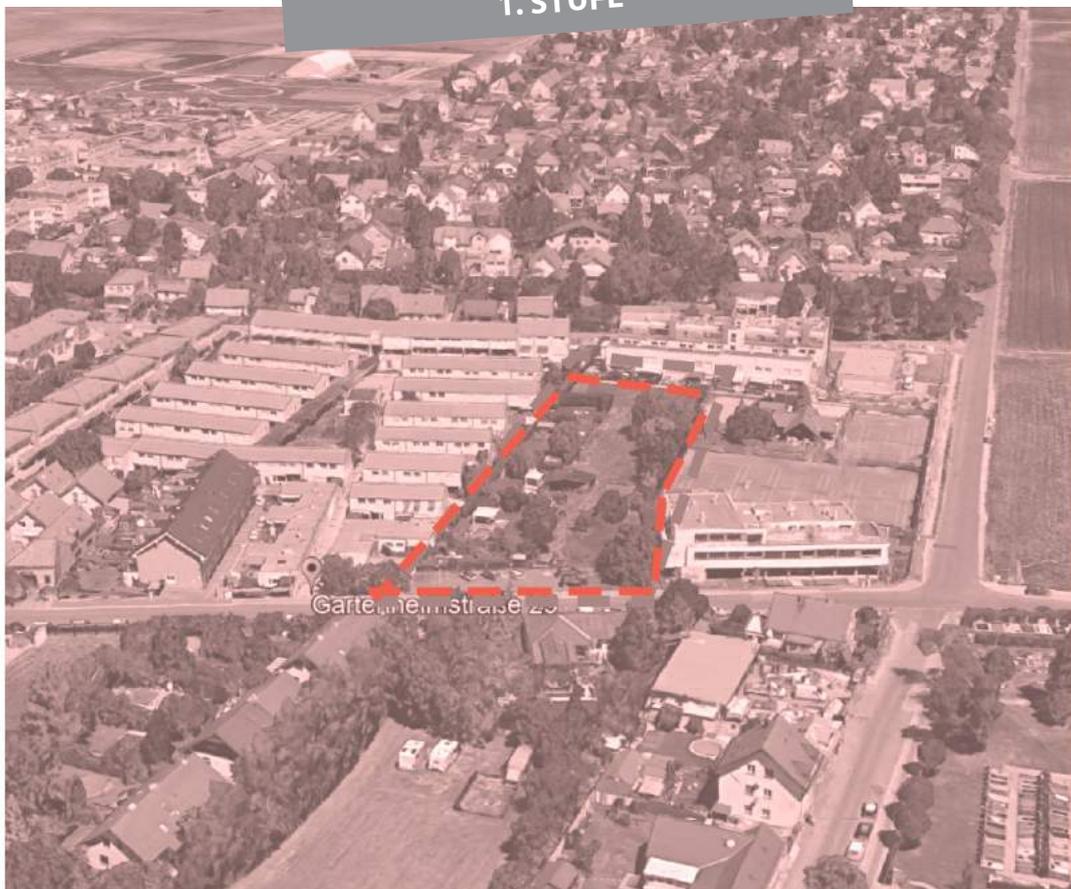


# BAUGRUPPE GARTENHEIM

1. STUFE



**Gruppenkonzept  
Baugruppe Gartenheim  
April 2020**

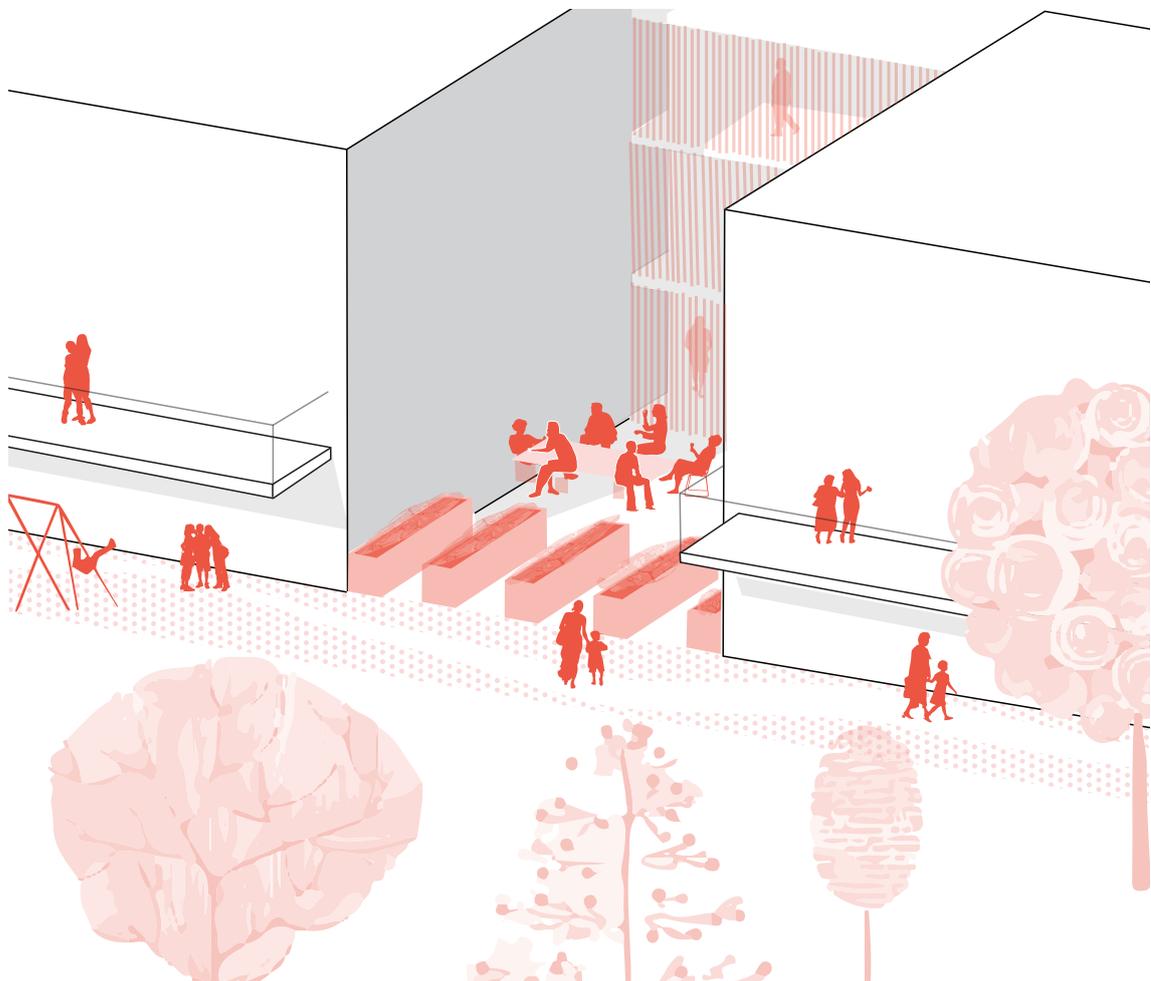
Wiener Bauträgerwettbewerb  
für Baugruppen  
1. Stufe, Bewerbungsverfahren

22., Gartenheimstraße östlich 29

Auslober  
wohnfonds\_wien, fond für wohnbau und stadterneuerung

in Kooperation mit  
Stadt Wien, Immobilienmanagement

- » **Eine gut integrierte Nachbarschaft, die respektvoll miteinander umgeht**
- » **Nachhaltige Mobilität und ökologische Planung**
- » **Unsere Wohnform fördert Diversität**
- » **Wohlfühloase im eigenen Heim**
- » **ökologisch und ökonomisch selbst bewirtschaften**
- » **nach den Prinzipien der Permakultur**



1) ZONIERUNG FREIRAUM: ÖFFENTLICHER WANDELGANG - GEMÜSEGARTEN - GARTENHOF

## IDENTITÄT DER BAUGRUPPE

ALLEINERZIEHER\*INNEN

METAPHER PERMAKULTUR

10 TREFFEN BISHER

GARTENHOF-WOHNEN

VEREINSGRÜNDUNG AM 27. MÄRZ 2020

12 MITGLIEDER

VERNETZUNG MIT DER NACHBARSCHAFT

32 WOHNUNGEN

KINDERGARTEN MIT 4-GRUPPEN

207 M<sup>2</sup> GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN & INDIVIDUALITÄT IM GRÜNEN

**ORGANISATIONSFORM** Der Verein ist soziokratisch aufgebaut

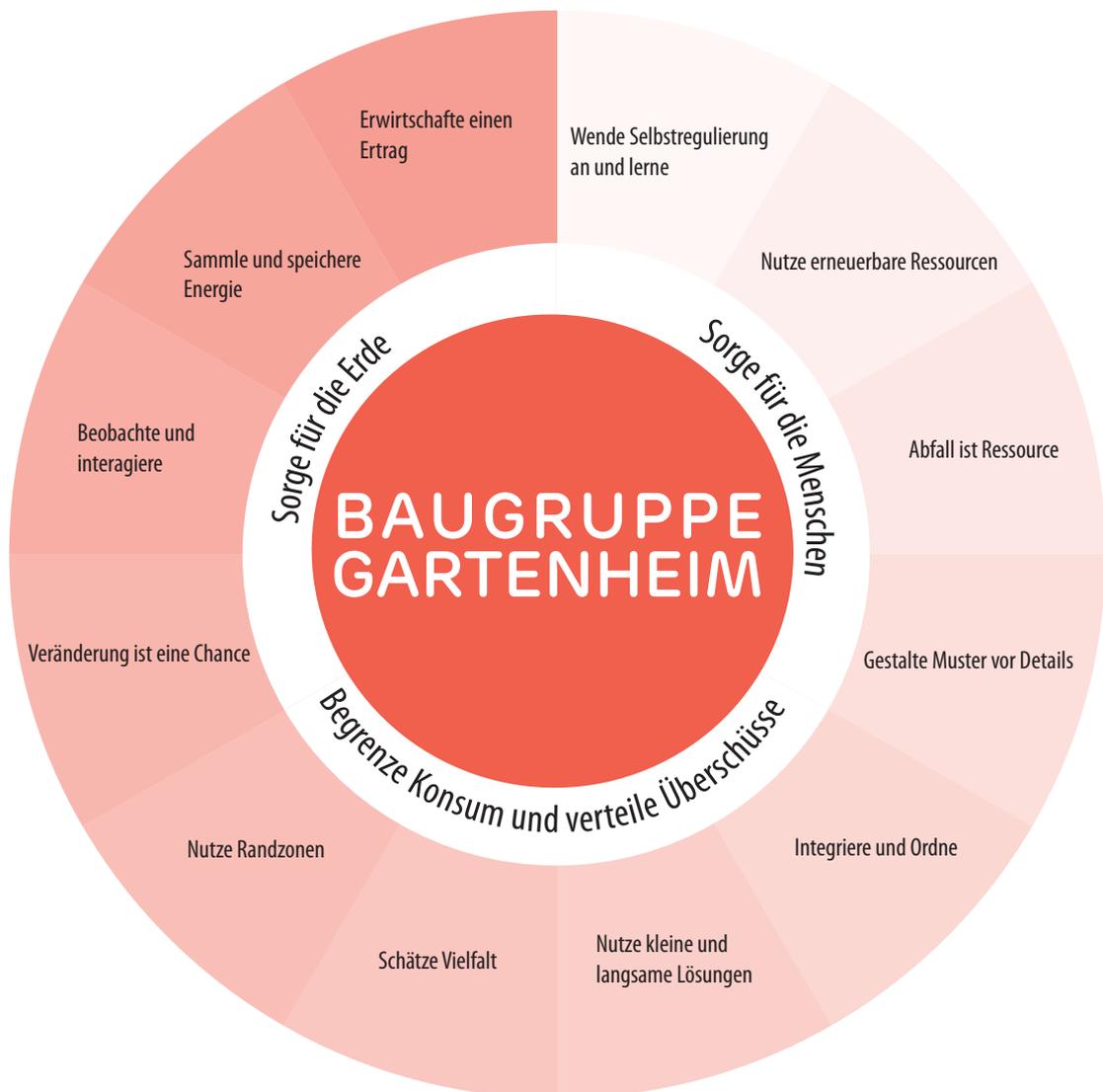
**PROJEKTPARTNER MIT LETTER OF INTENT** Volkshilfe, Treffpunkt Essling

**RECHTSFORM** Verein betreibt Wohnheim in Generalmiete

**PROJEKTTEAM** Baugruppe Gartenheim (Verein), realitylab (soziale Prozessbegleitung), sandbichler architekten (Architektur) und Gartenheim (Bauträger)

### DIE PERMAKULTUR PRINZIPIEN

verwenden wir als Denkwerkzeuge zur Identifikation, Gestaltung und Weiterentwicklung unseres Projekts.





# Inhalt

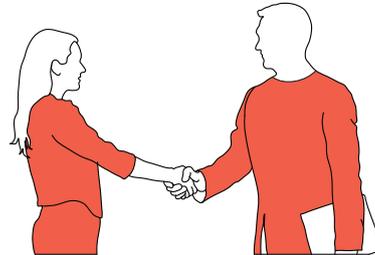
Gruppenkonzept Baugruppe Gartenheim	3
Leitgedanken zur Baugruppe Gartenheim	3
Das Wohnprojekt 'Baugruppe Gartenheim' auf einen Blick	4
<b>KRITERIUM 1: Bau- und Projektkonzept</b>	<b>8</b>
Teilaspekt 1.1 Gemeinschaft und Gemeinschaftsräume	8
Gründungsgeschichte	8
Vision der Baugruppe Gartenheim	8
Unser Haus	11
Pavlač	14
Wohnen im Gartenheim	16
Freiraum - Gemeinschaft säen und ernten	18
Bauweise, Struktur und Material	20
Teilaspekt 1.2 Nachbarschaft / Stadtquartier	21
Unsere gemeinschaftlich nutzbaren Räume	21
Teilaspekt 1.3 Innovation Wohnbau	24
<b>KRITERIUM 2: Realisierbarkeit</b>	<b>26</b>
Teilaspekt 2.1 Gruppenstabilität und Gruppenvielfalt	26
Die Baugruppe Gartenheim stellt sich vor	28
Weitere Interessent*innen	30
Teilaspekt Betreuung und Begleitung 2.2	31
Teilaspekt 2.3 Finanzierung	32
Teilaspekt 2.4 Rechts- und Organisationsform	33
<b>KRITERIUM 3: Standortfaktoren</b>	<b>35</b>
Teilaspekt 3.1 Eignung Gruppenkonzept am Standort / im Stadtteil	35
Abbildungsverzeichnis	38

## Teilaspekt 1.1

### Gemeinschaft und Gemeinschaftsräume

#### GRÜNDUNGSGESCHICHTE

Die Baugruppe Gartenheim hat schon zu Beginn aufgrund des Standorts in der Gartenheimstraße den Projekttitel "Baugruppe Gartenheim" ins Auge gefasst. Mit der Genossenschaft "Gartenheim" hat die Baugruppe nun auch den zum Namen passenden Bauträger gefunden, der seit 101 Jahren in Essling tätig ist und dort bestens vernetzt ist!  
> Die Straße ist übrigens nach ihm benannt!



#### VISION DER BAUGRUPPE GARTENHEIM

##### EINE GUT INTEGRIERTE NACHBARSCHAFT, DIE RESPEKTVOLL MITEINANDER UMGHEHT

Die zukünftigen Bewohner\*innen in der Gartenheimstraße 29 teilen das Bedürfnis und die Bereitschaft materielle wie zeitliche Ressourcen miteinander und mit ihren Nachbar\*innen in der Umgebung zu teilen und eine Grätzlgemeinschaft aufzubauen. Wir lernen und profitieren von der Diversität der Bewohner\*innen und schaffen dadurch Raum für unsere Projekte vor Ort. Als Teil einer Grätzlgemeinschaft ist es im Interesse der Baugruppe sich gut in die vorhandene Nachbarschaft zu integrieren und einen wertschätzenden sowie respektvollen Umgang miteinander zu pflegen. Die Baugruppe ist bereits jetzt auf großes Interesse bei den Anwohner\*innen in Essling gestoßen und zeichnet sich durch ihre Zusammenarbeit mit verschiedenen Aktivist\*innen vor Ort aus. (Fr. Sommer, Fam. Vrabec, Fr. Gstöttner, Fr. Hanuschka)



2)

##### NACHHALTIGE MOBILITÄT

Durch neue innovative Konzepte soll eine nachhaltige Mobilität für alle Bewohner\*innen gewährleistet werden. Es werden dabei maßgeschneiderte und bedürfnisorientierte Lösungen für die Bewohner\*innen und Nachbar\*innen entwickelt. Eine gute öffentliche Anbindung ist bereits vorhanden.

“

##### Nutze kleine & langsame Lösungen

Kleine und langsame Lösungen im menschlichen Maß sind effizienter.  
Fahrräder z.B. ermöglichen in Großstädten eine freiere und energieeffizientere Bewegung, ohne Lärm und Verschmutzung.

”

### ÖKOLOGISCHE BAUWEISE

Es wird eine nachhaltige Bauweise mit ökologischen Baumaterialien angestrebt. Durch Holzbauweise wird deutlich weniger fossile Energie benötigt und im Gebäude kann langfristig CO<sub>2</sub> gespeichert werden. Im Zuge der weiteren Planung soll auch auf qualitätssichernde Vorfertigung, Recyclebarkeit und Nachhaltigkeit geachtet werden, um begrenzte Energie- und Rohstoffreserven zu schonen. Gesundes Wohnen ist für uns untrennbar mit Holzbau verbunden.



3)

“

### Schätze Vielfalt

Unterschiedliche Elemente stützen sich gegenseitig und sollen eine Balance zwischen Verschiedenheit und Produktivität herstellen. Systemische Komplexität wird durch Vielfalt von Formen, Funktionen und Wechselwirkungen zwischen den Elementen erreicht.

”



### UNSERE WOHNFORM FÖRDERT DIVERSITÄT

Im Sinne einer "sozialen Permakultur" fördert die angestrebte Wohnform eine Diversität, sowohl in der Altersverteilung als auch in der Interkulturalität. Wir bieten ein spezielles Wohnraumangebot für Personen mit Bedarf an alternativen Wohnungsgrundrissen. Insbesondere profitieren Getrennt- und Alleinerziehende, aber auch SeniorInnen von unserer Gemeinschaft, den gemeinsamen Aktivitäten und Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Zur Erhöhung der Diversität möchten wir zusätzlich 5 Flatworks und Flatstarts-Wohnungen (siehe Seite 25) in Kooperation mit der Volkshilfe an Personen und Familien vergeben, die einen unmittelbaren Wohnbedarf aufweisen. Die Familien kommen aus den unterschiedlichsten Kulturkreisen und werden damit einen wertvollen Beitrag zur Diversität im Haus leisten.

## WIR BEWIRTSCHAFTEN UNSERE WOHNANLAGE NACH ÖKOLOGISCHEN UND ÖKONOMISCHEN STANDARDS SELBST

Unser Heim hat großen Wert für uns. Deshalb wollen wir uns weitgehend selbst um Pflege und Erhaltung kümmern. Bei der Hausverwaltung kooperieren wir mit unserem professionellen Bauträger.



4) WOHLFÜHLOASE

“

### Integriere und ordne

Die Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Teilen machen ein System aus. Komplexe Beziehungen stärken das Ganze. Sinnvolle Platzierung fördert ein höheres Maß an Integration und Selbstregulierung. Jedes Element erfüllt viele Funktionen, jede wichtige Funktion wird von vielen Elementen unterstützt.

”

### WOHLFÜHLOASE IM EIGENEN HEIM

Es sollen Orte geschaffen werden, an denen man sich zurückziehen, erholen und kreativ ausleben kann. So soll der Urlaub ins eigene (Garten-)Heim geholt werden. Es sind großflächige Freiräume für die Gemeinschaft vorgesehen, die unterschiedliche Qualitäten bieten. Die offene Erschließung dient als Treffpunkt und Spielfläche, die ganzjährig genutzt werden kann und ausreichend Schatten- und Sonnenplätze bietet. Im ‚Gemeinschaftshaus‘ soll eine Kreativwerkstatt und eine Wellnessoase samt Sonnenterrasse Platz finden. Dennoch ist auch die Privatsphäre durch ansprechend gestaltete Außen- und Innenbereiche gewährleistet.



5) KREATIVWERKSTATT



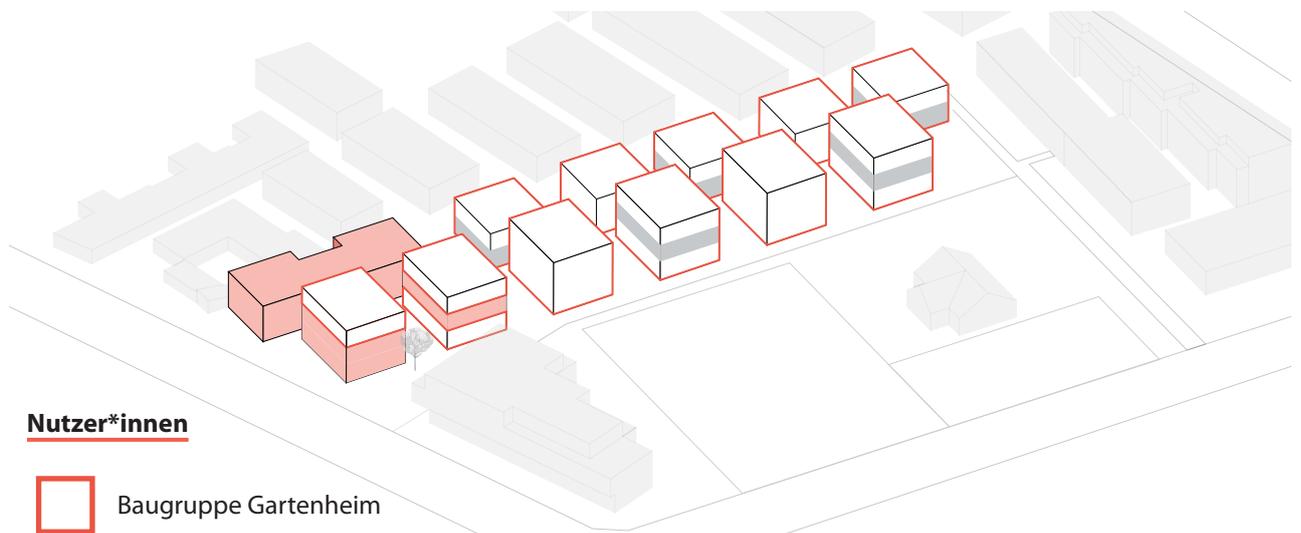
6) VISIONSTAG - RAUMKONZEPT

## UNSER HAUS

Unser Haus für die Baugruppe Gartenheim bietet Raum für **verschiedene Gruppen von Nutzer\*innen**:

- » Baugruppe Gartenheim ca. 26 WE
- » ca. 5 WE für das Programm Flatworks der Volkshilfe = insgesamt ca. 32 Wohneinheiten mit individuellen Freibereichen und Gemeinschaftsbereichen im Innen- und Außenraum
- » Kindergarten ca. 760 m<sup>2</sup>  
4 Gruppen nach den Richtlinien der MA10 mit Außenbereich

“  
**Beobachte und interagiere**  
 Plane Systeme die sich, so effizient wie die Natur, selbst regulieren und erhalten, und dabei Ressourcen zur Verfügung stellen. Sammle Daten und lerne deine Umgebung in allen Jahreszeiten kennen, auch die Beziehungen von jedem Element zum System.  
 ”



### Nutzer\*innen

- Baugruppe Gartenheim
- 5 Wohneinheiten Volkshilfe
- Kindergarten

FUNKTIONALE AUFTEILUNG DER BAUKÖRPER

### Vorgaben

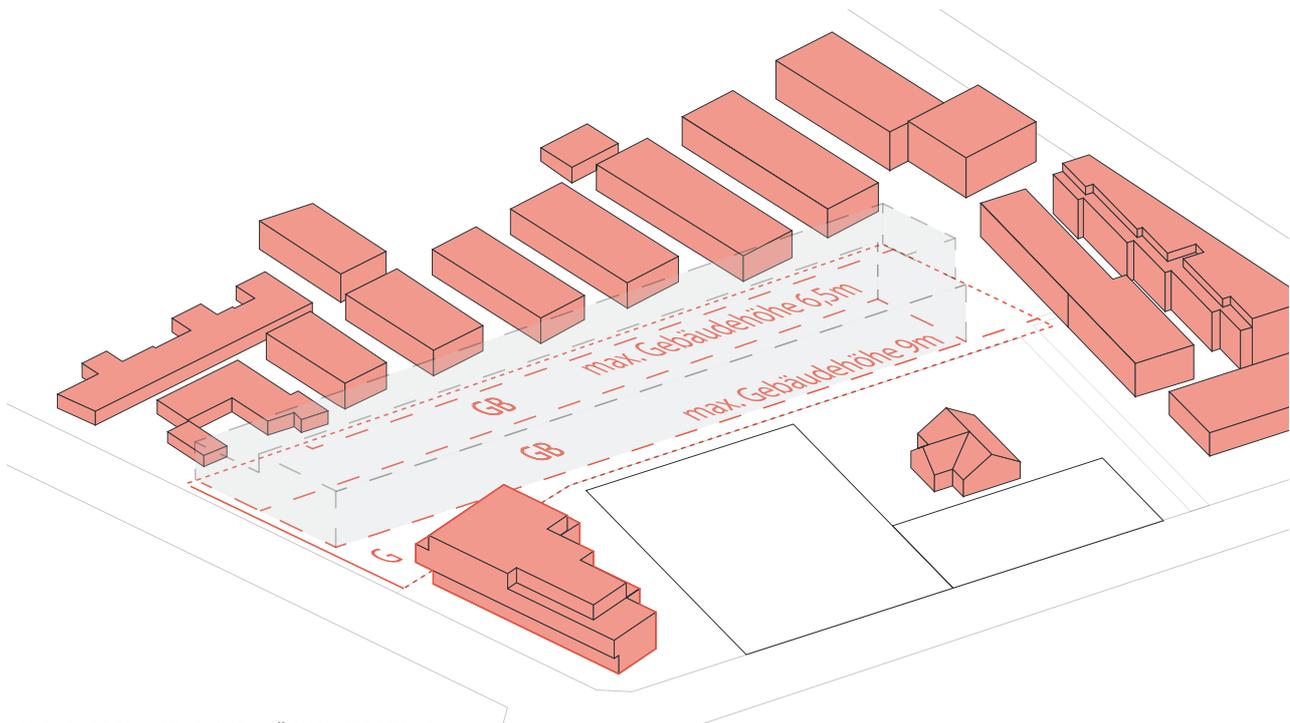
Der Baukörper strukturiert sich aus den inneren und äußeren Vorgaben:  
 Das lange schmale Grundstück erfordert eine **Erschließung über die gesamte Länge des Grundstücks**. Die **Flächenwidmung** ermöglicht differenzierte Gebäudehöhen sowie die Bereitstellung von Nutzflächen u. a. für Sozial-, Bildung- oder Betreuungszwecke.  
 Die westliche Siedlung (von Architekt Roland Rainer) bietet eine erprobte **kleinteilige Strukturierung in Ost- & Westzeilen** mit privaten Freiräumen und einer zentralen gemeinschaftlichen Fläche.

Diese Vorgaben wurden nach den **Prinzipien der Permakultur** baulich umgesetzt.

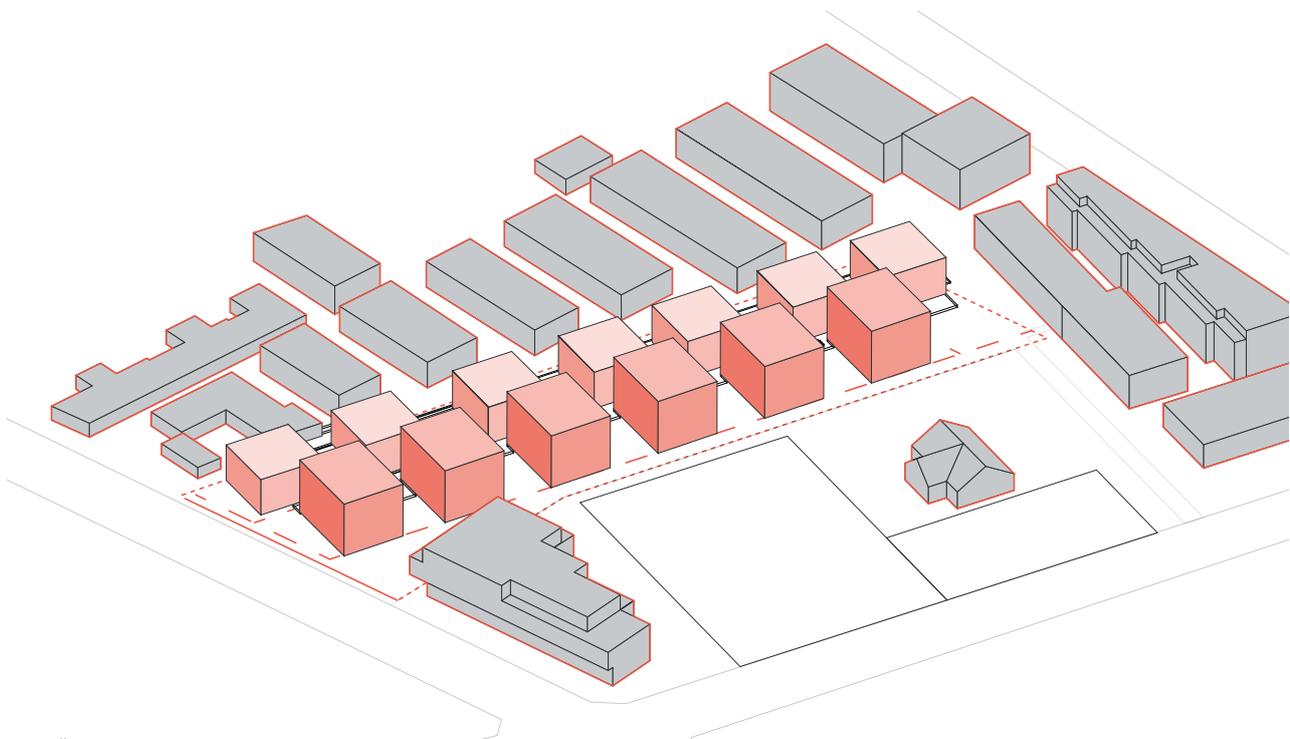
### Entwurfskonzept

Die **Anforderung der Bau- und Visionsgruppe** nach maximaler Privatheit und schwellenloser Gemeinschaft erfüllt sich in der versetzten Anordnung von Punkthäusern entlang einer dreigeschossigen Pavlač die wichtige Funktionen der Gemeinschaftsbereiche aufnimmt und eine abwechslungsreiche Strukturierung der Erschließung ermöglicht. Hier bietet sich viel Raum für informelle Treffen und Aktivitäten für alle Altersstufen und Bewohner\*innengruppen außerhalb der individuellen Wohnung. Die Gemeinschaftsbereiche sind jeweils an deren Beginn bzw. Ende im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss angeordnet.

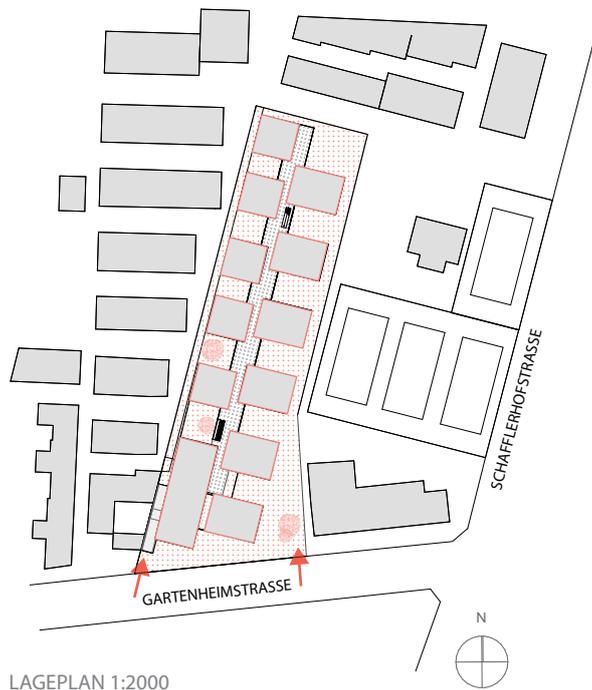
# KRITERIUM 1: BAU- UND PROJEKTKONZEPT



NACHBARBEBAUUNG UND FLÄCHENWIDMUNG



BAUKÖRPERSTRUKTUR



### Eingang

Man betritt die Anlage über einen Vorplatz mit einem alten Nussbaum. Hier findet man den Eingang zum Kindergarten und zum Multifunktionsraum mit Gemeinschaftsküche und Kinderspielbereich. Der Kindergarten liegt direkt an der Gartenheimstraße umgeben vom zugeordneten Freibereich im Süden und Osten. Die 4 Gruppen sind über zwei Geschosse angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt am westlichen Grundstücksrand.

**Gestalte Muster vor Details**

Betrachte das ganze Bild vor einzelnen Details, erkenne Muster um sie für andere Systeme zu verwenden.

Platziere Elemente mittels Zonenplanung und ordne z.B. Nutzungsintensitätszonen zu Aktivitätszentren oder beachte Umwelt- und Umgebungseinflüsse.

### Erschließung

Beim Eingang beginnt auch die zentrale Pavlač, die die gesamte Anlage auf drei Geschossen über die gesamte Länge erschließt und alle Nutzungseinheiten barrierefrei verbindet.

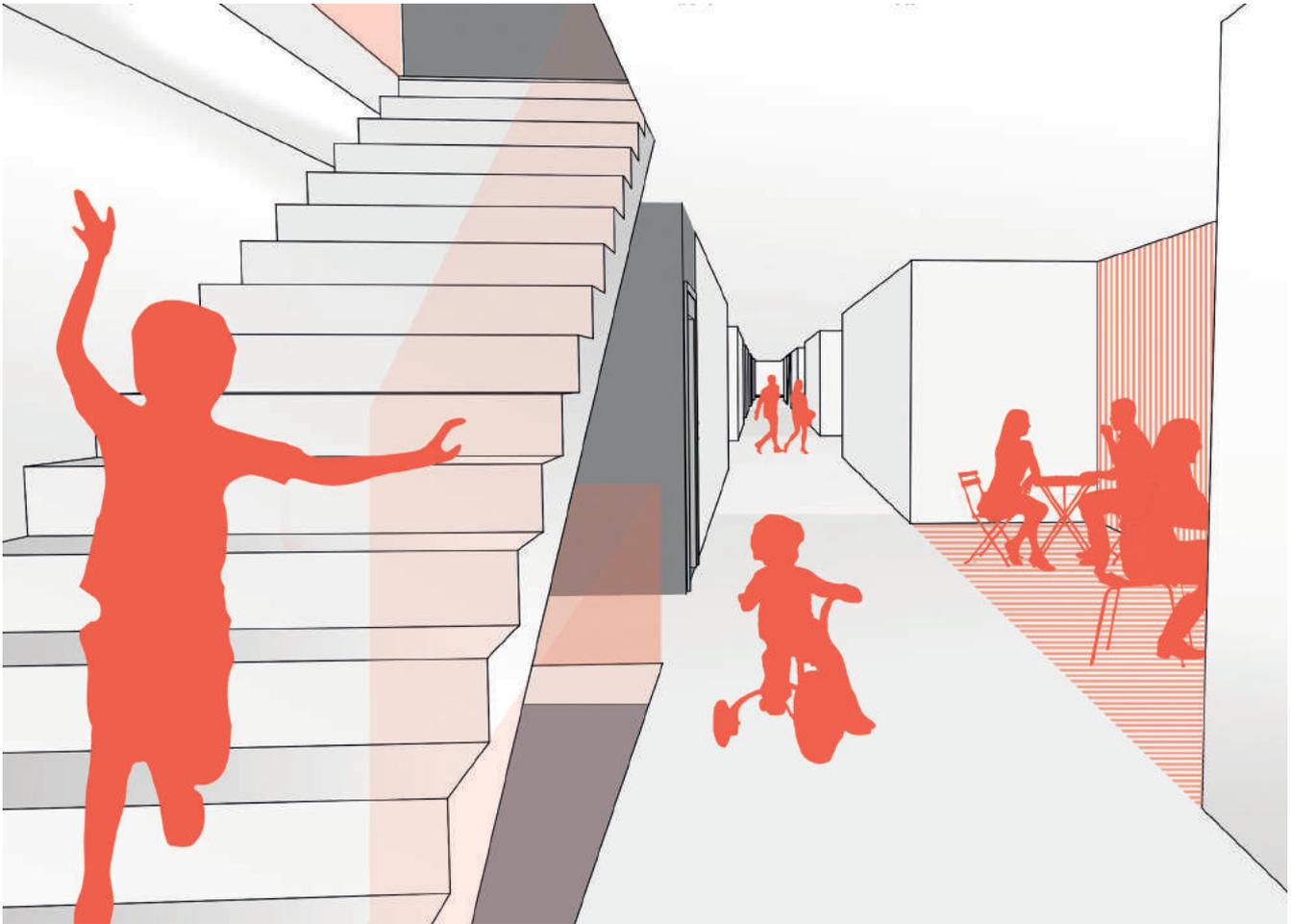
Dieser Bereich ist die ‚Wirbelsäule des Baukörpers‘ als zentrale Erschließung und als schwellenlos zugänglicher Gemeinschaftsbereich. Neben zwei Treppenhäusern und einem Aufzug sind hier diverse Funktionen für die Gemeinschaft über drei Geschosse verteilt angeordnet:

- » Treffpunkte (Sitzecken)
- » Kinderspielbereiche (Rutsche und Schaukel)
- » Sportbereiche (Rudern, Standrad, Sprossenwand)
- » Wintergärten (Pflanzen überwintern, Sonnenräume in den Übergangszeiten, Gewächshäuser)
- » gemeinschaftliche Stauräume (Kinderwagen, Sportgeräte, Lebensmittel, Putzmittel)

In diesem zentralen Bereich begegnen sich also die Bewohner\*innen bei ihren täglichen Verrichtungen und in der Freizeit. Als witterungsgeschützter Außenbereich ist die Pavlač ein Generator für informelle Begegnung und Gemeinschaft.

und so sieht sie aus ...

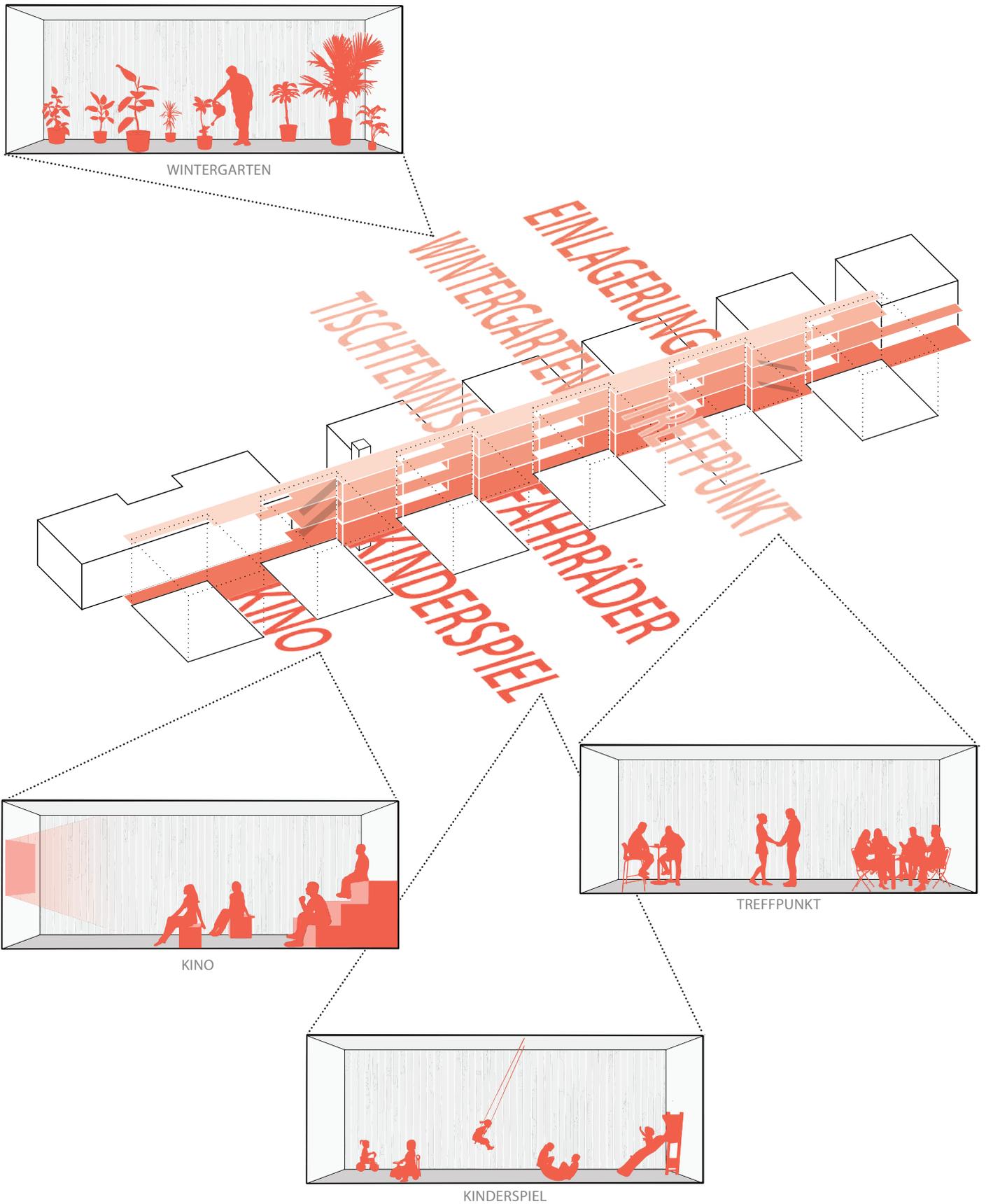
PAVLAČ



7) PAVLAČ

<b>WEST</b>	<b>EG</b>	X	Aufzug und Treppe	Tischtennis	Kinderwagen	ELR	Schaukel
	<b>OG1</b>	Loggia	Aufzug und Treppe	Kinderhöhle	Wintergarten	Kinderwagen	X
	<b>OG2</b>	X	Aufzug und Treppe	X	X	X	X
<b>OST</b>	<b>OG2</b>	Wintergarten	KiWa	ELR	Treffpunkt	Treppe	X
	<b>OG1</b>	Kindergarten	Einlagerungsraum	Treffpunkt	Wintergarten	Treppe	
	<b>EG</b>	Kino	Rutsche	Fahrrad	Einlagerungsraum	Treppe	Gemeinschaftsgarten

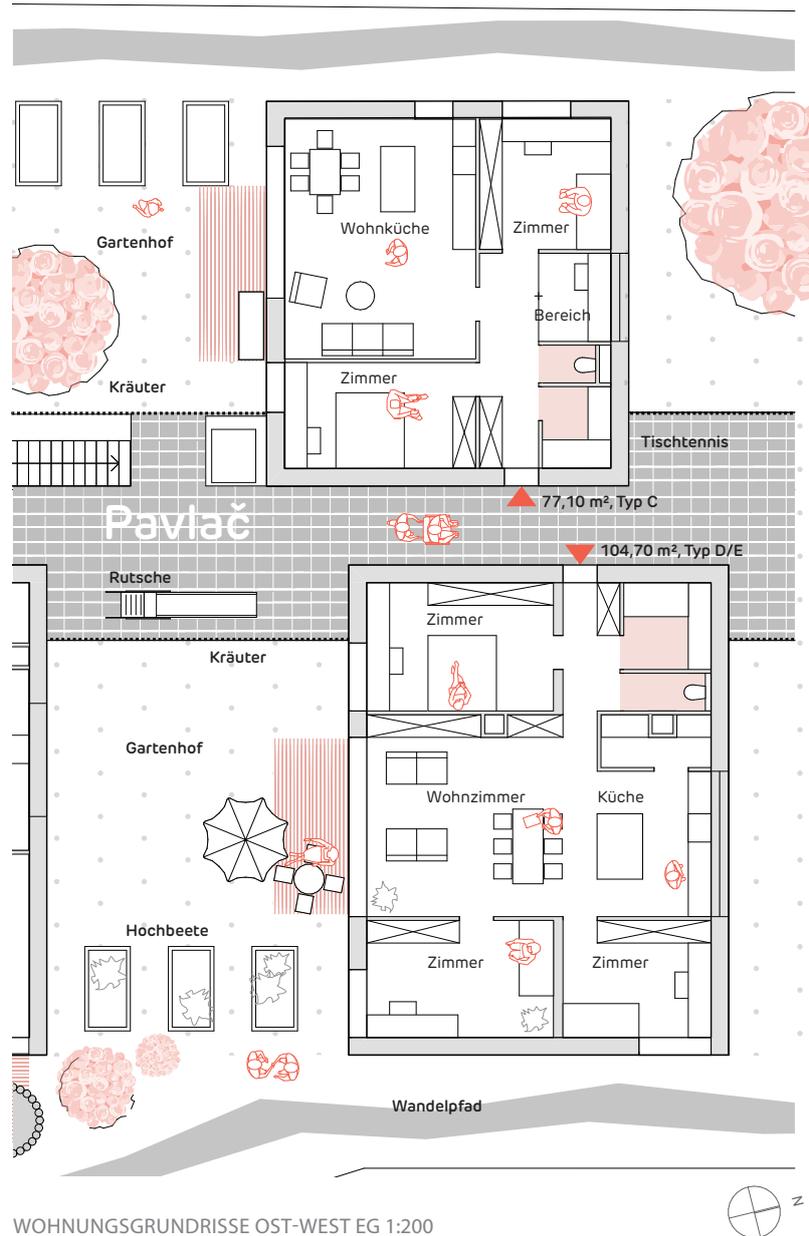
DIE FUNKTIONEN DER NISCHEN AUF EINEM BLICK



## WOHNEN IM GARTENHEIM

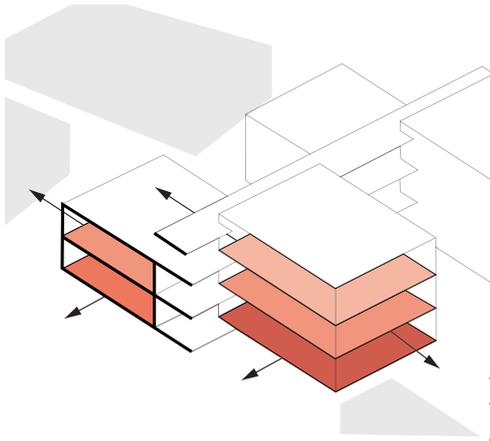
Die Wohneinheiten sind kammartig in einzelnen ‚Häusern‘ beidseitig entlang der zentralen Pavlač angeordnet, so kann jede Wohneinheit in zwei Himmelsrichtungen orientiert werden. Die westlichen ‚Häuser‘ sind zweigeschossig, die östlichen dreigeschossig, entsprechend der Bebauungsregeln. Es liegen jeweils mindestens 2 bis maximal 5 Wohneinheiten neben und übereinander in einem ‚Haus‘. Die einzelnen Wohnungen sind versetzt orientiert, damit werden gegenseitige Störungen minimiert und maximale Privatheit möglich.

Die Wohnungsgrößen liegen zwischen  $37\text{m}^2$  und  $100\text{m}^2$ . In der weiteren Projektentwicklung ist bei Bedarf auch die Berücksichtigung von einzelnen größeren Einheiten möglich (Maisonetten bzw. variierende Hausgrößen). Innerhalb der Struktur (Muster) ist es möglich die einzelnen Einheiten an die Anforderungen der Gruppe anzupassen.

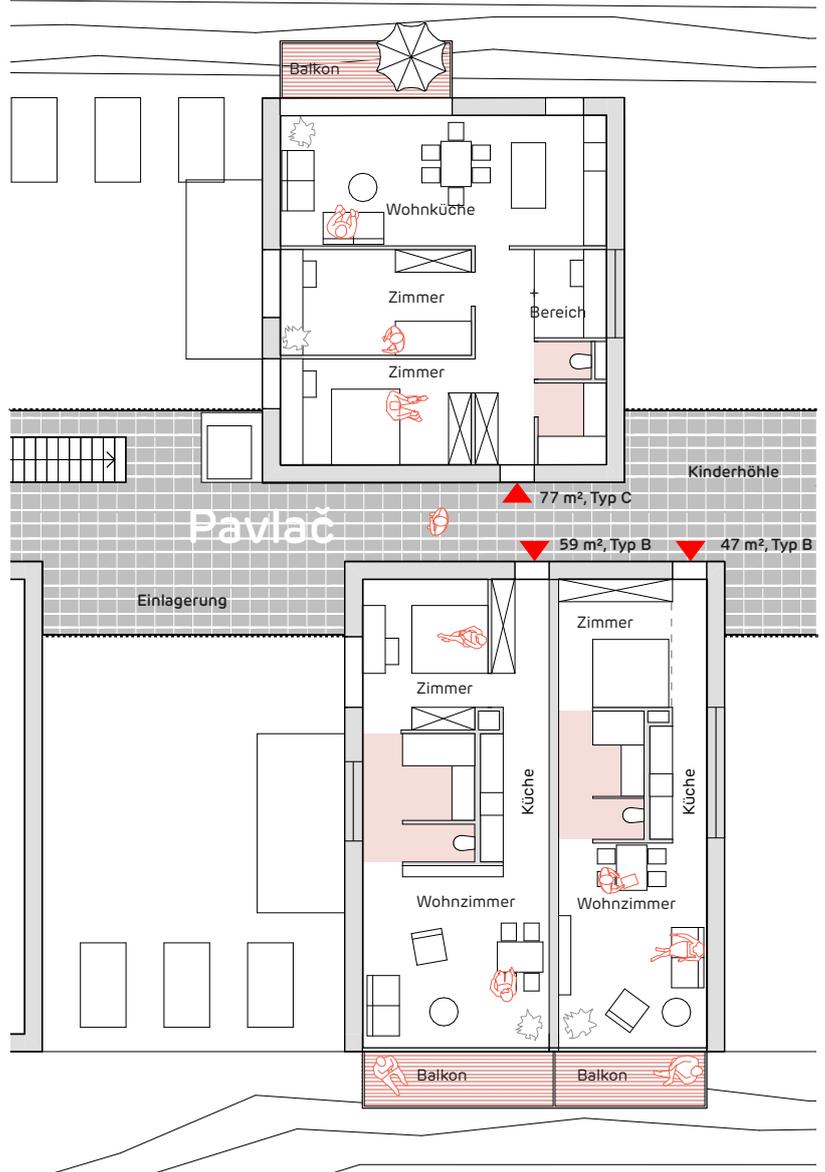


WOHNUNGSGRUNDRISSSE OST-WEST EG 1:200

KRITERIUM 1: BAU- UND PROJEKTKONZEPT



ORIENTIERUNG DER WOHNHEINHEITEN



WOHNUNGSGRUNDRISSSE OST-WEST 1.OG 1:200



## FREIRAUM - GEMEINSCHAFT SÄEN UND ERNTEN



## RAUMTRAUMSPIEL

ZEICHNUNG VISIONSTAG

8)

**Garteln als gemeinschaftsbildendes Element**

Ein Teil unserer Freiräume wird als Gemeinschaftsgärten genutzt. Wir laden die Nachbarschaft zum gemeinsamen Garteln ein. In Abstimmung mit den benachbarten Bewohner\*innen ist ein Austreiben des Gemeinschaftsgartens über unsere Grundstücksgrenzen hinaus und eine Bepflanzung mit Naschhecken und Obstbäumen gewünscht – ganz im Sinne eines „Essbaren Esslings“.

Unsere Fassade, unser Dach und auch der Innenraum sind mit Obstgehölzen, Sträuchern und Fassadenpflanzen intensiv und extensiv begrünt. Diese Gestaltung dient nicht nur der Steigerung von Lebens- und Wohnqualität, sondern schafft auch eine Verbindung zwischen gemeinschaftlichen und individuellen Freiräumen.

Auf unserem Grundstück entstehen außerdem Plätze zum Verweilen, Hochbeete zur Bewirtschaftung und Rankhilfen für die Pflanzen, die unser begrüntes Haus erobern. Drinnen und Draußen – zur Einbindung in die natürliche Umgebung.

“

**Abfall ist Ressource**

Alle Outputs eines Systems sind als wertvolle Ressourcen zu nutzen.

Wellen des Überflusses weisen auf einen Mangel im System hin.

”

**Individuelle Freiräume**

Jede Wohneinheit erhält auch einen hochwertigen individuellen Freiraum. Die individuellen Freibereiche sind so angeordnet, dass sich gegenseitige Störung weitestgehend vermeiden lassen. Damit wird bewusst ein Gestaltungsprinzip aus der benachbarten Anlage von Roland Rainer aufgegriffen, das von den Bewohner\*innen sehr geschätzt wird. Im EG jeweils südlich als Gartenhöfe, im OG1 östlich bzw. westlich als Balkone und im OG2 westlich als Dachgärten/Dachterrassen. Zwischen den Gebäudeteilen liegen als Übergangsbereich zu der Anlage umgebenden Wildnis Nutzgärten mit Hochbeeten, Gewächshäuser und ähnliches.

**Gemeinschaftliche Freiräume**

**ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE**

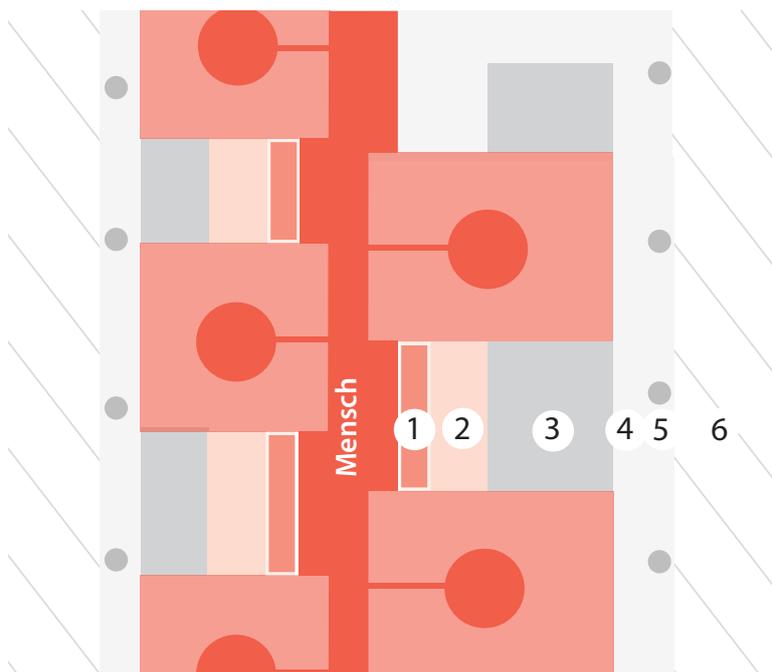
Der gemeinschaftliche Freiraum ist entlang der östlichen, nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Wildnis gestaltet. Von der Grundstücksgrenze nach innen steigt der Grad der Privatheit, d.h. die Bereiche entlang der Grenze sind für alle, auch den Kindergarten, zugänglich, hier findet man essbare Gartenbereiche, eine Laufstrecke und Motorikgeräte.

“ **Nutze Randzonen**  
 Randzonen sind eine Chance für weniger sichtbare Bedürfnisse und unerwartete Innovationen. Ein Ausbau von marginalen Aspekten eines Systems kann die Produktivität und Stabilität eines Systems erhöhen. ”

“ **Nutze erneuerbare Ressourcen**  
 Nutze die erneuerbaren Ressourcen die Pflanzen, Tiere, lebendiger Boden und Wasser zur Verfügung stellen, ohne den Wirt dabei zu verbrauchen und mit geringem Energieaufwand. ”

**ERDGESCHOSS NORDOST**

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks bildet ein gemeinschaftlich bewirtschafteter Garten den Abschluss der Pavlač im Erdgeschoss. Ein Freiraum für die Bewohner\*innen mit naturnahen Qualitäten aber auch zur 'landwirtschaftlichen' Produktion von Lebensmitteln für den Eigenbedarf. Hier wird gemeinsam gesundes Gemüse zum Wohle der Bewohner\*innen angebaut. Ein Treffpunkt zum Genießen des gemeinsamen Feierabends, Bereiche für Kompost, Werkzeug- und Geräteraum ergänzen das funktionelle Angebot. Hier soll es kein lautes Treiben geben (KiGa), der Garten liegt ungestört und ruhig und ist über die Pavlač und den rundumlaufenden Wandel-pfad erreichbar.



- 0 Mensch**
- 1 Siedlung**
- 2 Küchengarten**
- 3 Gemüsegarten**
- 4 Landwirtschaft**
- 5 Obstbäume**
- 6 Wildnis**

DIE UNTERSCHIEDLICHEN ZONEN DER PERMAKULTUR IN UNSEREM ZUHAUSE

## BAUWEISE, STRUKTUR UND MATERIAL

### Ökologische Bauweise

Wir achten bei der Errichtung des Hauses auf eine gesunde und ökologische Bauweise, Ausstattung und Einrichtung, die unter anderem zum Raumklima und somit Wohlbefinden beitragen. Gebäudebegrünung ist bei uns groß geschrieben, damit wird der sommerlichen Überhitzung und der Problematik der Urban-Heat-Islands entgegengewirkt.

Erneuerbare Energien sollen in Form von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnung zum Einsatz kommen. Die Anlage soll als Niedrigstenergiehaus geplant werden. In Anlehnung an die Prinzipien von Roland Rainer wollen auch wir auf einen geringen Grad an Versiegelung achten und einfache Lösungen bevorzugen (Low Tech). Regenwasser soll zur Bewirtschaftung der Gärten und Dachgärten gesammelt werden. Begrünte Dachflächen dienen auch als Retentionsflächen.

Die beheizten Gebäudeteile sollen in energiesparender Holzbauweise errichtet werden. Holzoberflächen in industrieller Herstellungsqualität bleiben weitgehend sichtbar. Als Fassadenmaterial ist massive Lärche oder Douglasie sägerauh und unbehandelt angedacht. Fenster und Türen sollen in Holzkonstruktion mit transparenter Oberflächenbehandlung bzw. farbiger Beschichtung ausgeführt werden. Außenliegender Sonnenschutz wird angeordnet, wo bauphysikalisch erforderlich, mit textilen Screens (Farbkonzept).

Unbeheizte Bauteile (Keller, Erschliessung, Promenade) sollen weitgehend aus vorgefertigten Stahlbetonelementen in Sichtqualität errichtet und belassen werden. Laubengänge und Treppenläufe sind ohne weitere Aufbauten vorgesehen, Absturzsicherungen erhalten Unterkonstruktionen aus verzinktem Stahl mit Füllungen aus Holzlattenrosten aus Massivholz.

#### AUSSENWÄNDE

- » Brettsperrholz
- » Holztafelbauweise
- » Holzrahmenbauweise

#### AUSSENDÄMMUNG

- » Hanfdämmung
- » Mineralwolle
- » Zellulosedämmplatten

#### FASSADE

- » Eternit
- » Lärchenholz
- » Douglasie

#### INNENWÄNDE

- » Gipsfaserplatte
- » Lehmbauplatte
- » Dreischichtplatte

#### WOHNUNGSTRENNWÄNDE

- » Trockenbauwand
- » Brettsperrholz
- » Holzrahmenbauweise

#### INNEN-/SCHALLDÄMMUNG

- » Holzfaserdämmplatten
- » Filzplatten
- » Recyclingdämmplatten

#### BODENBELÄGE

- » Massivholzparkett
- » Linoleum
- » Feinsteinzeug

#### WANDPUTZ INNEN

- » Lehmputz
- » Gips-Kalk-Putze
- » Kalkschlämme

#### WANDFARBE INNEN

- » Lehmfarben
- » Leimfarben
- » Natur

“

### Sammele und speichere Energie

Nutze Ressourcen effizient und erhalte sie langfristig, damit sie auch unseren Kinder bleiben.

Unseren natürlichen Reichtum investieren wir in Systeme, die wir langfristig für ein gutes Leben brauchen.

”

## Teilaspekt 1.2

### Nachbarschaft / Stadtquartier

#### UNSERE GEMEINSCHAFTLICH NUTZBAREN RÄUME

Die Programmierung, Positionierung und Gestaltung der Gemeinschaftsräume der Baugruppe Gartenheim fußen auf der Vision und dem Nutzungskonzept der Baugruppe. Sie dienen jeder/m Einzelnen als Erweiterung ihres/seines individuellen Wohnraums und bieten uns als Gruppe die Möglichkeit, soziale Aktivitäten im Quartier intensiv zu leben und zu fördern. ↗

Bestimmte Raumressourcen stellen wir auch der Nachbarschaft als ‚Urban Commons‘ zur Verfügung.

Im Erdgeschoss spannt sich die lebendig gestaltete Pavlač zwischen Multifunktionsraum und Gemeinschaftsküche im Süden und dem Gemeinschaftsgarten im Norden, um im 2. Obergeschoss im gemeinsamen Bewegungs- und Wellness-

bereich, Bibliothek/Kreativstudio mit einem gemeinschaftlichem Dachgarten zu münden.

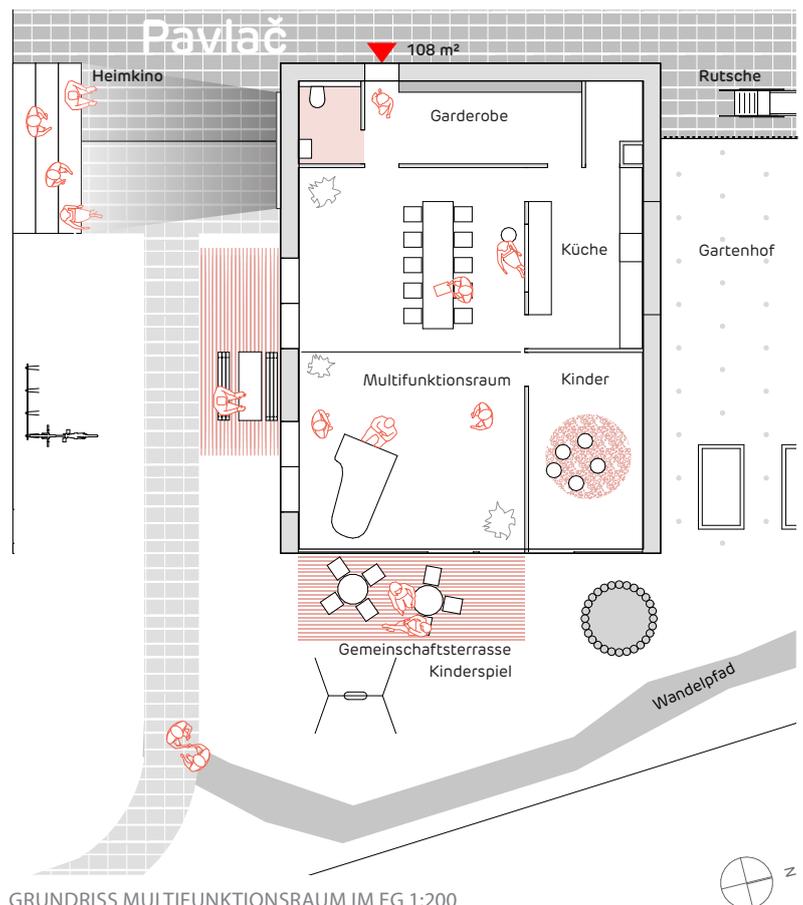
Im Untergeschoss liegen Fahrradräume, Einlagerungsmöglichkeiten, Werkstätte und Waschsalon sowie die PKW-Stellplätze.

#### Bereich Erdgeschoss Süd

Die **Gemeinschaftsküche** ist Treffpunkt für Austausch, Freiraum zum Arbeiten und Spielen, ein Ort für Feste und gemeinsame Mahlzeiten. Der Raum steht als Grätzlraum auch der Nachbarschaft zur Verfügung. Der Multifunktionsraum bietet Raum für Workshops, Lesungen, Vorträge, Nachhilfe, Bewegungskurse, andere Vereine, Beratungsangebote und vieles mehr. Der Kinderspielraum steht den Bewohner\*innen bei Schlechtwetter zur Verfügung.

Die **Gemeinschaftsküche** ist kulinarische Drehscheibe und unser Vereinscafé. Gemeinsames Kochen und Essen stellen ein wichtiges Element für unsere Gemeinschaft dar. Am Nachmittag findet hier das Lerncafé statt.

Vorgelagert gibt es einen Garten mit einer **Gemeinschaftsterrasse** und dem **Kleinkinderspielplatz**. Hier am Beginn des Wandelganges, der das Grundstück umrundet, liegt auch das Freiluftkino, ein Treffpunkt und Ort zum kurzen Verweilen, zum Warten, auch für die Eltern die ihre Kinder aus dem KIGA holen etc.



GRUNDRISS MULTIFUNKTIONSRaum IM EG 1:200

**Bereich Untergeschoss Süd**

**Waschsalon** und **Fahrradraum** mit **Werkstätte** im Untergeschoß: Reparieren und Teilen, Parken und Einlagern. Ein Raum für lautes Spielen und Austoben, Tischtennis, Ballspiele etc. ist hier angedacht.

**Bereich 2. Obergeschoss Süd**

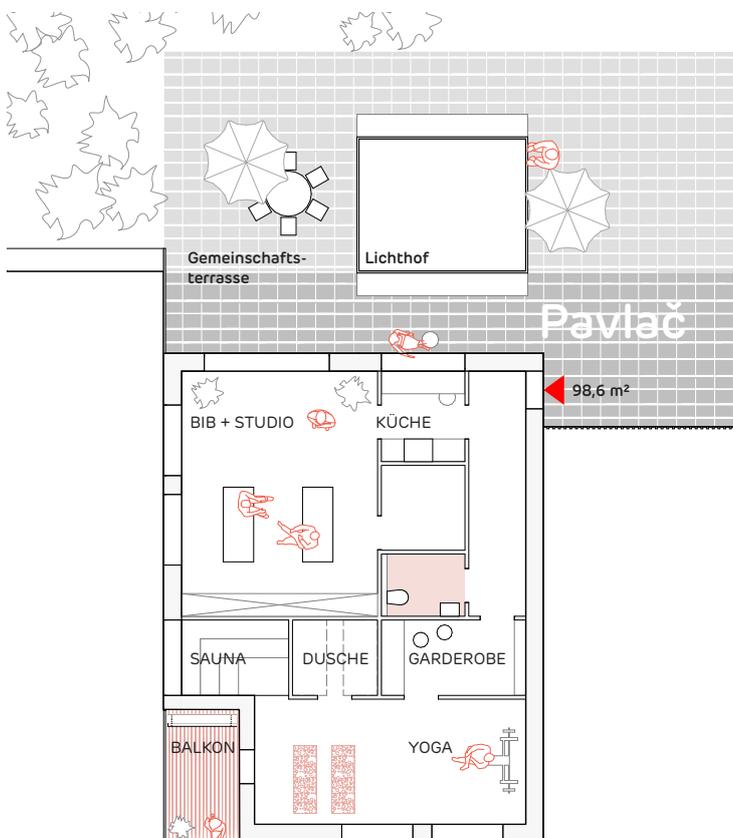
Gemeinschaftshaus im Dachgeschoss: Hier stehen Entspannung & Kreativität im Fokus. Ein Studio als **Kreativwerkstatt** in Verbindung mit der **Bibliothek** und einer **Gemeinschaftsterrasse** stehen für Rückzug und konzentriertes Arbeiten zur Verfügung. Im **Wellness- und Sportbereich** steht körperliche Gesundheit im Vordergrund - Yoga, Fitness, Sauna finden hier Platz. Individualität hat hier Platz, aber auch gemeinsames Trainieren und Entspannen. Ergänzend finden sich Sanitäreinrichtungen und eine nutzungsneutrale Sonnenterrasse, deren Bespielung sich im weiteren Prozess noch entwickeln darf.



9)



10)



GRUNDRISS MULTIFUNKTIONSRaum IM OG2 1:200



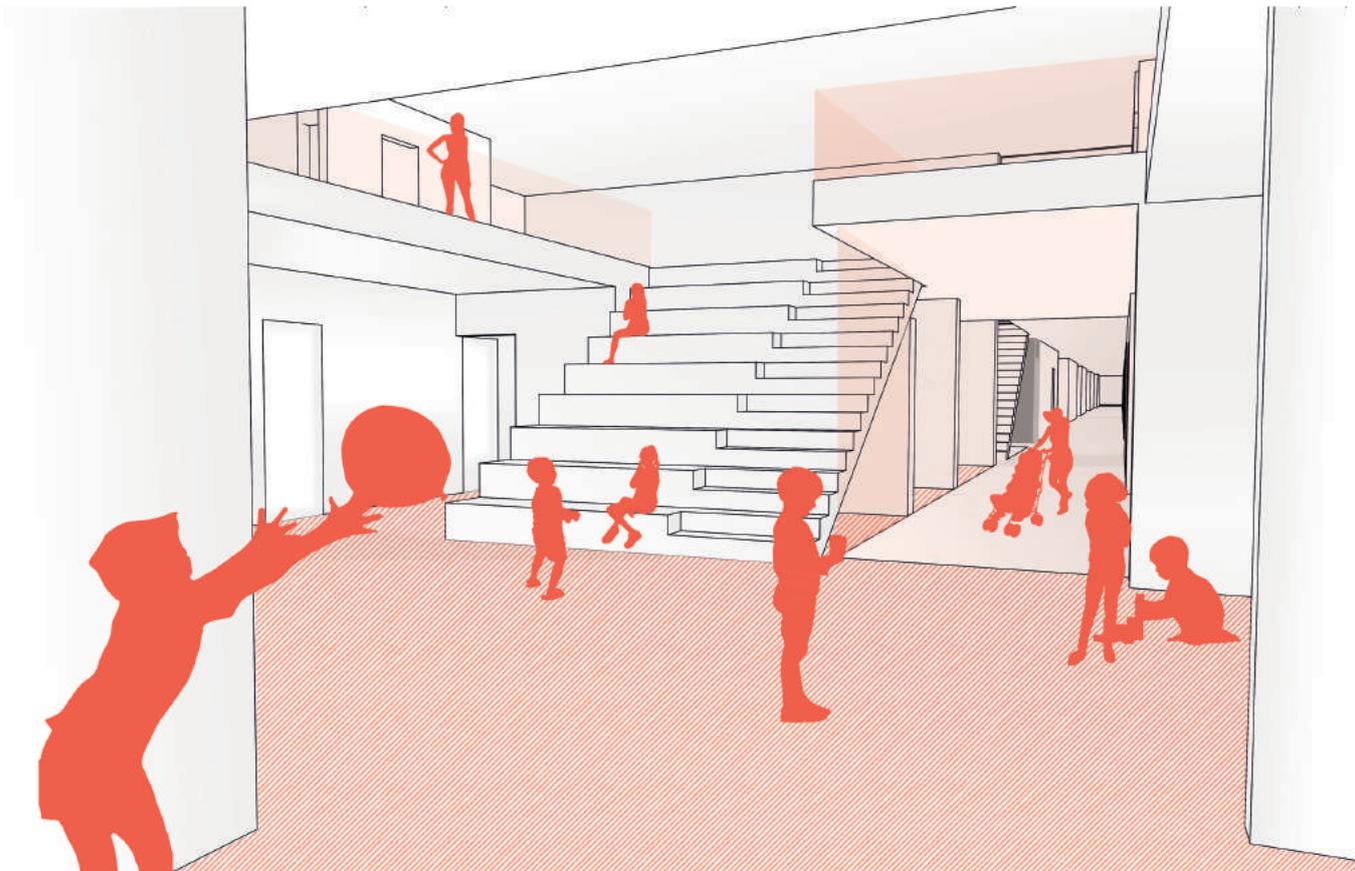
**Kindergarten in der Baugruppe Gartenheim**

„Wir sind in Eßling aufgewachsen und wollen auch in Zukunft hier bleiben. Die grüne und ruhige Nachbarschaft kombiniert mit der tollen Anbindung zur U2, um schnell in die Stadt zu kommen, macht Eßling für uns zum Wohlfühl-Wohnort schlechthin. Und es ist eine tolle Möglichkeit, von Anfang an an einem Wohnprojekt mitzugestalten.“

Anita Kappel, Gruppenmitglied

Den Wiener Kindergärten (MA10) vermieten wir im Erdgeschoß und ersten Stock ein großes Lokal für einen viergruppigen Kindergarten mit Freibereich. Die Wiener Kindergärten sind eine überparteiliche Kinderbetreuung, die Menschen aller Ethnien und Religionsgemeinschaften offen steht, aktiv für Umweltschutz eintritt und partnerschaftliche Zusammenarbeit und Friedenserziehung fördert. Wir wollen diese pädagogische Arbeit unterstützen und damit Kindern und ihren Eltern im Viertel den Raum geben um aktiv zu sein.

Nachbarschaftliche Aktivitäten, Impulse für Kinder und Jugendliche sowie die Zusammenarbeit mit weiteren Organisationen werden das Erdgeschoß tagsüber wie abends und am Wochenende zum lebendigen Treffpunkt freiwilligen Engagements machen. Wir als Baugruppe werden diese Lebendigkeit mit aller Kraft unterstützen.



11) INNENRAUM DES KINDERGARTENS MIT BLICK IN DIE PAVLAČ

## Teilaspekt 1.3

### Innovation Wohnbau

WIE WILLST DU WOHNEN ?

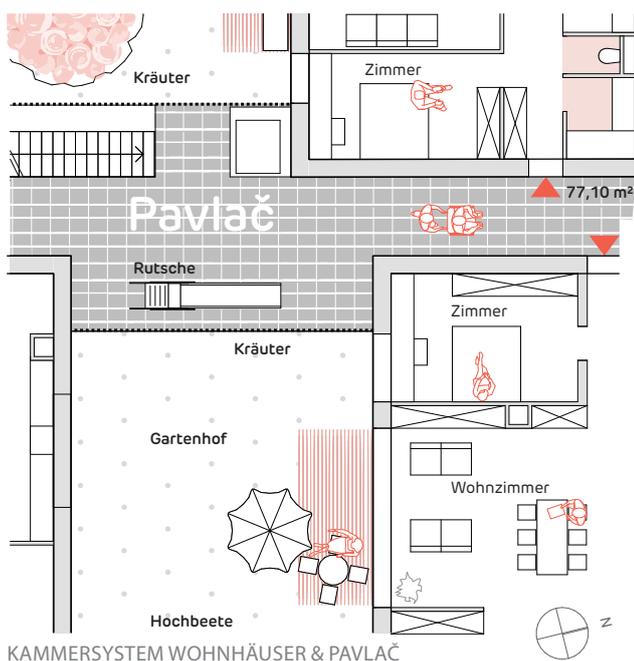
#### Flexible Geschosse

Die **Grundrissgestaltung** in den Geschossen ist **systematisch** aufgebaut, flexibel und teilbar. So können wir die Wohnungen ganz nach unseren Wünschen und Bedürfnissen gestalten. Die Wohnungen sollen generell kleiner gedacht werden, da es viele gemeinschaftlich nutzbare Räume für alle geben wird. Die Größen orientieren sich am SMART Wohnbauprogramm.

#### Stockwerksgemeinschaft

Die erweiterte und sehr gut belichtete Pavlač ermöglicht ganz im Sinne der klassischen **Wiener Bassena** sich am Stockwerk zu treffen und abseits von Fluchtweg und Brandschutzbestimmungen in der **Stockwerksgemeinschaft** einzurichten. Die Pavlač als Wohn- und Spielstraße erweitert und verengt sich, bildet Nischen. Sie ist als schattiger Außenbereich mit Aufenthaltsqualitäten gestaltet.

Ausstattungsmerkmale der Pavlač umfassen Treffpunkte, Kinderspielmöglichkeiten, Trainingsgeräte, und Wintergärten zur Überwinterung von Pflanzen. Darüber hinaus steht pro Stockwerk ein partizipativ zu nutzender Lagerraum zur Verfügung, z.B. als Kinderwagenraum, Einlagerungsraum oder für Sportgeräte.



#### Innovation im Wohnen

Es sollen mehrere individuell **wählbare Wohnungstypen** für die jeweiligen Wohnungsgrößen entwickelt werden (Baugruppenaffine Grundrissgestaltung z.B. Parlor, Loft oder Studio) die über einen vordefinierten Ausstattungskatalog individuell variiert werden können.

Die **Typisierung** und **Standardisierung** umfasst auch **Küchen** und **Einbauschränke** (im Budget der individuellen Ausstattung). Damit ergibt sich die Möglichkeit einer wirtschaftlichen Errichtung für Bauträger und Baugruppe durch Regelgrundrisse und gleichwertige Ausstattungsstandards und einer weitreichenden Individualisierung in der einzelnen Wohneinheit. Bei Wohnungstausch oder Weitergabe ist damit auch die problemlose Akzeptanz der vorgefundenen Grundrisslösung und des Ausstattungsniveaus im Sinn des Vereins gesichert.

#### Jokerwohnungen

Im Haus verteilt finden sich kleinere, effizient geschnittene **Wohneinheiten für dynamische Lebenssituationen**. Die vielseitigen Gemeinschaftsräume im Haus bringen auch für diese Bewohner\*innen einen großen Mehrwert in ihren Lebensalltag. Je nach Bedarf kann es sich um Startwohnungen für Jugendliche, Senior\*innen, frisch Getrennte -Wohnungen handeln. In partizipativen Workshops erarbeiten wir mit Interessierten gemeinschaftliche Nutzungsideen und setzen diese in weiterer Folge gemeinsam um. Die Kleinwohnungen kann man auch als Einstiegs- und Ausstiegs Plattform für die Baugruppe verstehen. Jugendliche können hier ihre erste, Ältere ihre späte, kompakte und leistbare Wohnung beziehen. 1-2 Einheiten stehen bei Bedarf auch für Gäste zur Verfügung.

## Flatworks und Flatstarts – betreute IntegrationsFINAL- und IntegrationsSTARTwohnungen

Wir möchten zusätzlich **5 Wohnungen** (über das Haus verteilt) in Kooperation mit der Volkshilfe an **asylberechtigte Familien** vergeben, die einen unmittelbaren Wohnbedarf aufweisen. Die kompakten Wohnungen sind leichter leistbar und profitieren sehr von der inklusiven Gemeinschaft und den Gemeinschaftseinrichtungen die ein aktives soziales und kulturelles Leben ermöglichen.

Die Projekte **Flatworks** und **Flatstarts** unterstützen asylberechtigte Familien und Einzelpersonen bei den Herausforderungen einer bestmöglichen Integration und der Bewältigung persönlicher Hürden. Die Klient\*innen werden ca. zwei Jahre in einer – in der Regel – von der Volkshilfe Wien angemieteten Genossenschaftswohnung betreut und beraten. Ziel ist, dass die Familien die Wohnung in Hauptmiete übernehmen können (Flatworks) bzw. in eine Finalwohnung in Hauptmiete übersiedeln (Flatstarts). Um diese Ziele zu erreichen, unterstützen die Sozialberater\*innen mit interkulturellen und sprachlichen Kompetenzen die Familien u. a. bei:

Bezug und Einrichtung der Wohnung, Ansparung der Anmietkosten, psychosoziale Stabilisierung, Begleitung zu Ämtern und Behörden, Vermittlung von Deutschkursen, Entwicklung von persönlichen Perspektiven etc.

Die Mitarbeiter\*innen von Flatworks und Flatstarts stehen den Hausverwaltungen als Ansprechperson im Falle von Mietrückständen oder Nachbarschaftskonflikten zur Verfügung. Die Erfahrung zeigt aber, dass gerade asylberechtigte Personen eine sehr **hohe Zahlungsmoral** haben. Die Wohnungskosten (Miete, Energie) werden zur Gänze von den Bewohner\*innen selbst bezahlt.

**volkshilfe.**  
WIEN



12)

## Mobilitätskonzept

Im Einklang mit den Smart City Zielen der Stadt Wien möchten wir auch an unserem Standort in Essling einen Beitrag zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs leisten. Konkret durch folgende Maßnahmen:

Aufbau eines **privaten Carsharings** an dem sich auch NachbarInnen beteiligen können. Vorbild ist das **Seestadt-Auto** (<https://www.seestadtauto.at/>).

Auf diese Weise wollen wir die Anzahl von Stellplätzen für KFZ gering halten. Für Einkäufe und Wege in Essling verwenden wir das Fahrrad, für das wir eine geeignete Infrastruktur (Abstellplätze und Werkstatt) herstellen.

Bei Bedarf wird auch ein gemeinsames **Lastenfahrrad** angeschafft.

Wir setzen ‚last but not least‘ auf die gute Busanbindung zur U2 durch die Linien 99A, 99B, 98A, 88A, 88B, 26A, 391.



13)

# Teilaspekt 2.1

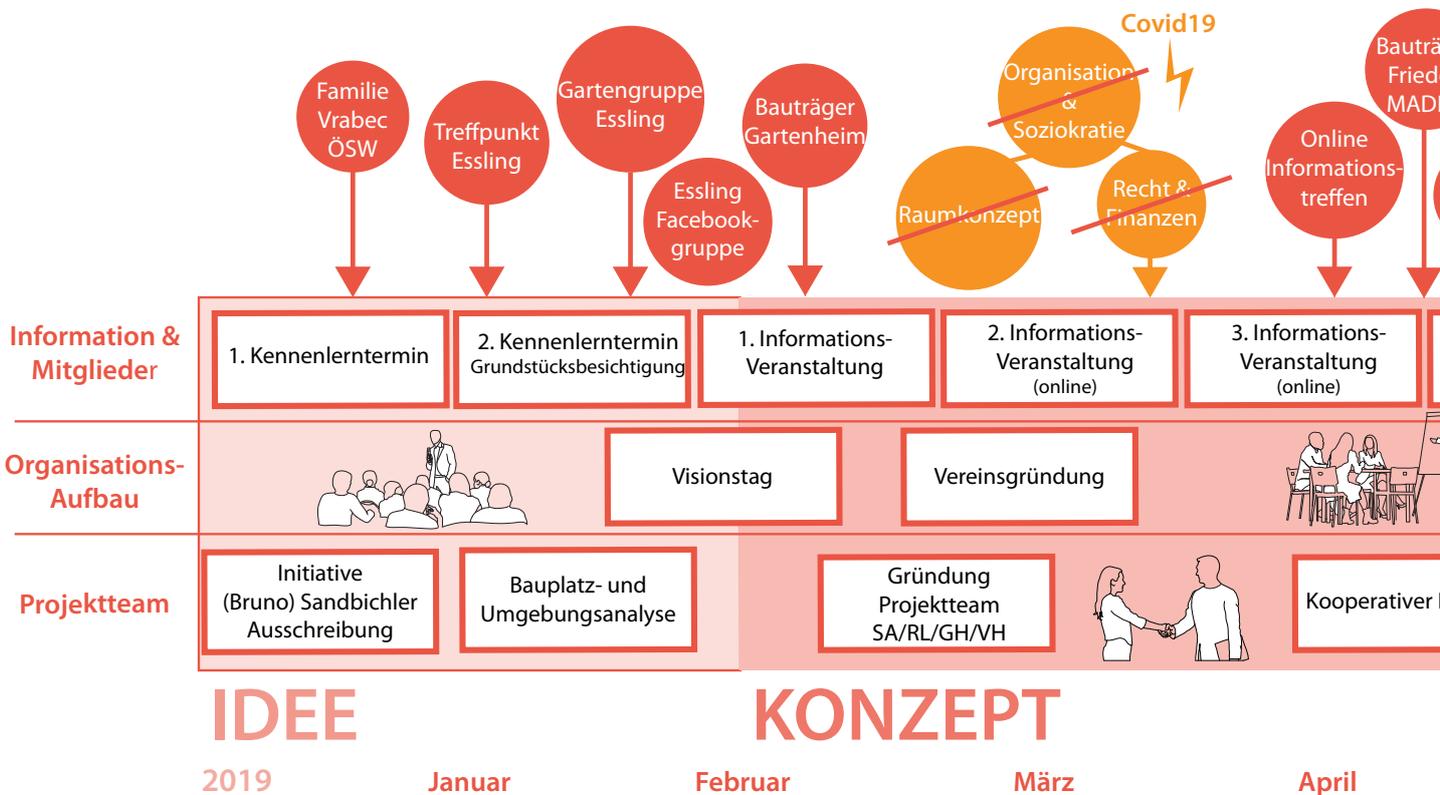
## Gruppenstabilität und Gruppenvielfalt

**Erwirtschafte einen Ertrag**

Schaffe eine Basis, die uns von Beginn an mit Ressourcen versorgt. Das Nützlichere setzt sich durch und fördert Erfolg, Wachstum und die Motivation aller Beteiligten. Positive Feedback-Schleifen verstärken den ursprünglichen Prozess und fördern sein Wachstum.

### Gruppenaufbau

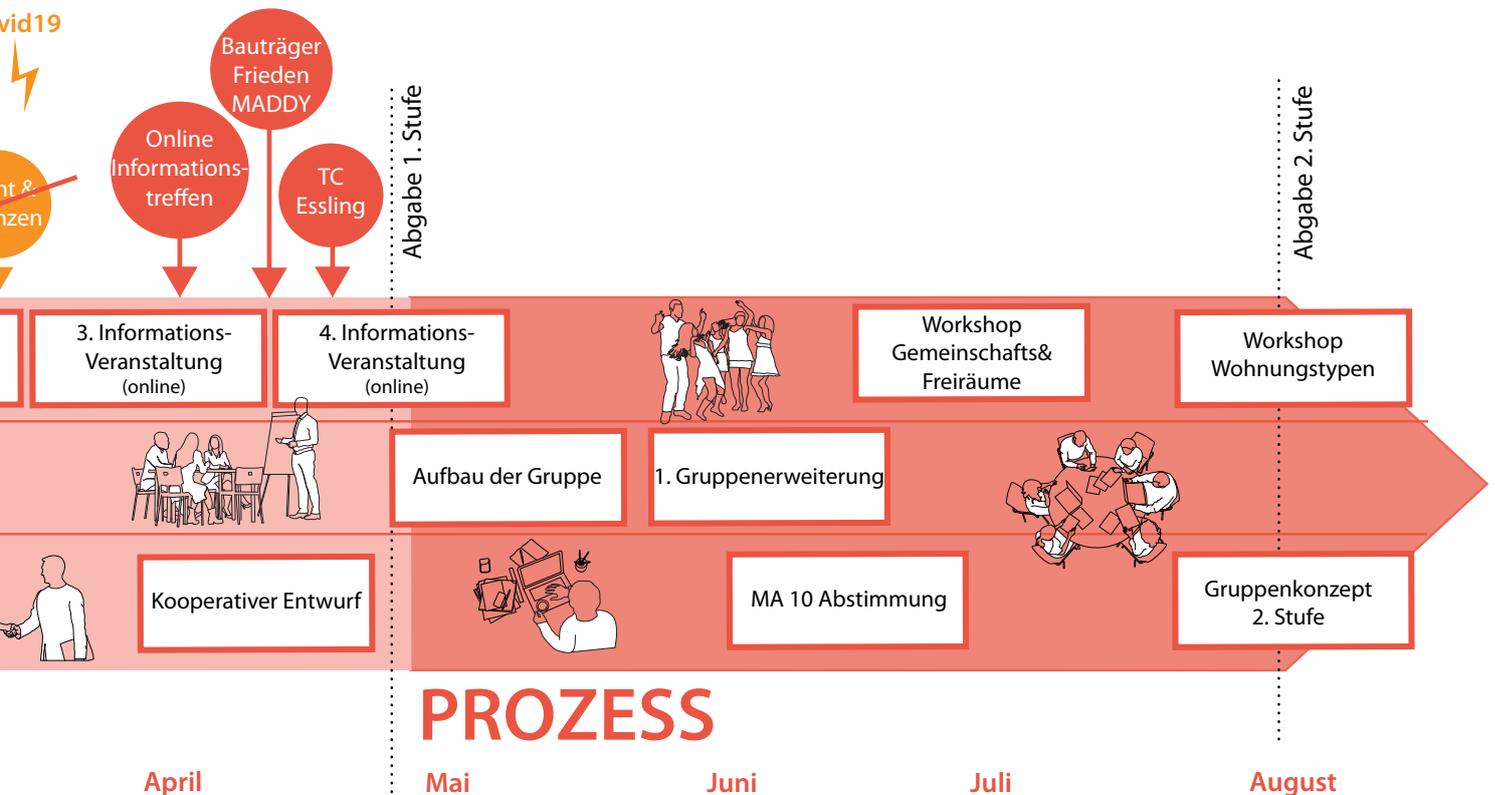
Die Gruppe setzt sich zum Großteil aus Esslingern zusammen, die **schon länger im Stadtteil** wohnen und die Esslinger Lebensqualitäten schätzen, die aber ihre unmittelbare Wohnsituation wechseln wollen. Esslinger Vereine, Initiativen und nicht zuletzt der ortsansässige **Bauträger Gartenheim** (Teil des Projektteams) haben dazu beigetragen, dass das Projekt in Essling an Bekanntheit gewonnen und Zulauf bekommen hat. Das Interesse am Projekt ist groß.



Die Aufgabe der Gruppe besteht nun darin, weitere Personen zu finden, die sich mit unserer Vision identifizieren können und die aus unserer Sicht zum Projekt passen. Um die Passenden zu finden, gibt es **Infoveranstaltungen, Infounterlagen** aber auch einen aktivierenden Fragebogen, wo sich die Interessent\*innen kurz vorstellen. Durch die Art der Bewerbung und den Fokus auf Essling wollen wir bewirken, dass sich neue Bevölkerungsgruppen für die Idee der Baugruppen begeistern. Auch Menschen, für die das Konzept neu ist, die aber die **Vorteile für sich entdecken** wollen.

„Die Möglichkeit von Anfang an in ein Projekt involviert zu sein, um ein späteres Miteinander leben zu können, gefällt uns sehr gut.“

Adriana Pizzileo, Gruppenmitglied



## DIE BAUGRUPPE GARTENHEIM STELLT SICH VOR ...



**HELGA UND JAN**

**„Wir wohnen bereits in Essling. Es ist in unserem Interesse, das Projekt zu unterstützen und zu einer integrativen Nachbarschaft beizutragen.“**

**„Verbindende Kommunikation ist eine Fähigkeit, die wir gerne in die Baugruppe einbringen würden“**



**ADRIANA UND FRANK**



**CATHRIN UND MARTIN**

**Personalmanagerin mit Familie - offen für neue Ideen!**



**DOMINIK**

„Mitgestalten bedeutet für mich Teil eines gemeinsamen ‚Bilderbuches‘ zu sein“

„Unsere Kompetenzen liegen im Bereich Gestaltung, Planung und Skizzen“



**ANGELIKA UND ARTHUR**

„Unsere Stärken liegen in der Organisation und Planung“



**ANITA UND ATANASSIOS**



**CHRISTIAN MIT HUND**

„Pflanzenwissen, Grünen Daumen, Liebe zur Natur und handwerkliches Geschick [zählen zu meinen Kompetenzen]“

### „Monokultur“ vermeiden

Bei der Auswahl von Mitgliedern legen wir Wert darauf, dass keine „Monokultur“ entsteht, sondern unserem Permakultur-Ansatz entsprechend, die Diversität zur Entfaltung kommt. Daher achten wir besonders auf eine **Altersdurchmischung**: Das Interesse von Jungfamilien ist verständlicherweise groß, würde aber zu einer programmierten Überalterung in 20 bis 30 Jahren führen. Durch passende Wohnungstypen finden auch **ganz Junge**, etwas **Ältere, Singles und kinderlose Paare** ein passendes Zuhause. Durch die 5 **„Flatwork“-Wohnungen** der Volkshilfe wird für zusätzliche kulturelle Vielfalt gesorgt. Die Gruppe sieht in der Vielfalt eine Bereicherung und wechselseitige Ergänzung. Durch mehr Diversität entsteht ein breiteres Spektrum an Erfahrungen und Kompetenzen. Die Gruppe kann dadurch komplexere Aufgaben bewältigen und sich im Alltag besser wechselseitig unterstützen.

### Gemeinschaft in der Baugruppe Gartenheim

Unsere sozial diverse Gruppe besteht aus Student\*innen, alleinstehenden Erwachsenen, jungen Paaren und Familien mit Kindern zwischen 6 Monaten und 18 Jahren. Viele Mitglieder sind seit ein paar Jahren Esslinger\*innen, sind hier verwurzelt oder haben einen langjährigen Bezug zur Gegend. Eine soziale Durchmischung wird auch durch unsere Kooperationspartner\*innen (Volkshilfe) sichergestellt die 5 Wohneinheiten für asylberechtigte Familien anbieten (Programm Flatworks). Inklusion wird in der Baugruppe Gartenheim groß geschrieben. Wir bieten ein niederschwelliges Angebot an Räumen und Einrichtungen (Gemeinschaftsküche mit angeschlossenem Multifunktionsraum, Indoor-Spielplatz, Werkstätte) zu denen alle Zugang haben und sich auch einbringen können. Dieses Angebot soll auch dem Mangel an Möglichkeitsräumen für alle Anrainer\*innen und neue Bewohner\*innen entgegenwirken. Es ist uns ein Herzensanliegen einen engen Austausch im Grätzel zu leben.

## WEITERE INTERESSENT\*INNEN

- » **Suada Oruci**
- » **Vahid Baهران**
- » **Angelika Schön**
- » **Kaya Gülbeyaz**
- » **Rabia Ayhan**
- » **Sara Edraki**

**„Ich freue mich darauf mit meiner Familie unsere gemeinsame Wunschwohnung zu gestalten - in einer wertschätzenden Nachbarschaft, in der Gemeinschaft gelebt wird.“**

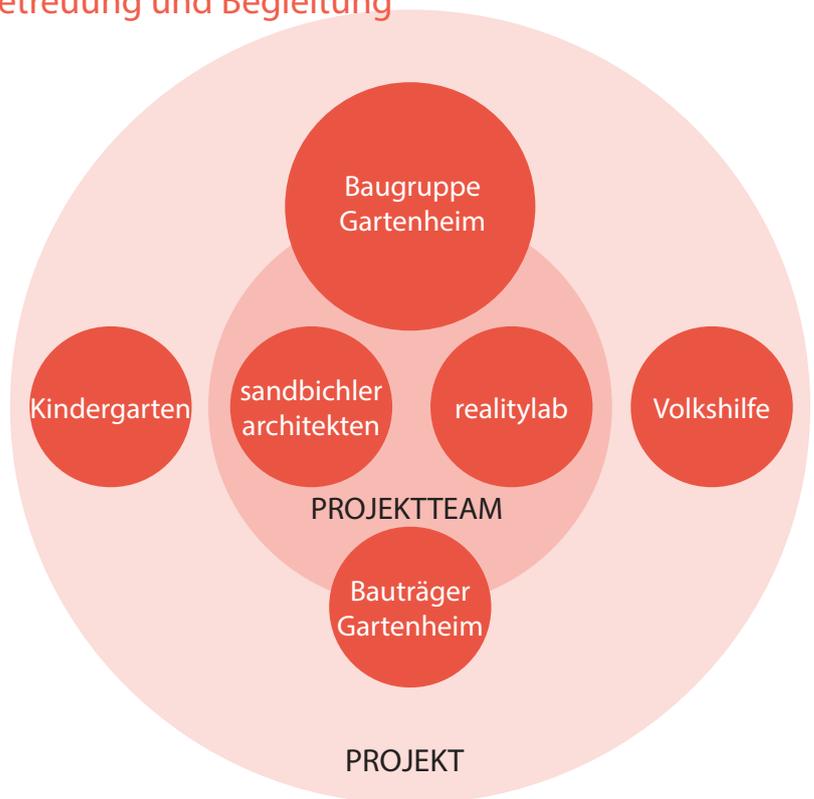
Adriana Pizzileo mit Familie

## Teilaspekt 2.2

### Betreuung und Begleitung

Das **Projektteam** besteht aus realitylab (soziale Prozessbegleitung), sandbichler architekten (Architektur) und der Genossenschaft Gartenheim (Bauträger). Die Weitergabe der Erfahrungen von realitylab und sandbichler architekten, sowie die Begeisterung für solidarische Wohnformen, ist ansteckend für alle Projektbeteiligten.

In diesem Team fühlen wir uns dem Wettbewerb und den umfangreichen, zukünftigen Herausforderungen gewachsen. Gemeinsam betrachten wir unser Projektteam als solides Fundament für das entstehende Haus und seine Gemeinschaft.



**realitylab** begleitet derzeit 9 Baugruppen in unterschiedlichen Phasen (z.B. Hauswirtschaft, Leuchtturm Seestadt, WILLDAwohnen, KooWo, Coho Linz, Mischa und das TREIBHAUS Donaufeld). Andere Projekte, wie der Grüne Markt, Gleis21 oder auch Seestern Aspern, sind bereits abgeschlossen. Es werden Kommunikations- und Organisationsstrukturen, Entscheidungsprozesse und Öffentlichkeitsarbeit aufgebaut. Wie in anderen Projekten ist es das Ziel von realitylab, die Baugruppe zur Selbständigkeit zu führen, sodass sie ihre Organisationsform anpassen, Moderationen selbst durchführen und auch Konflikte selbstständig bearbeiten kann. Innerhalb des Projektteams unterstützt realitylab die Kommunikation zwischen Bauträger und Baugruppe, sowie zwischen den Planer\*innen und der Baugruppe. realitylab begleitet auch den Abschluss von Vereinbarungen und unterstützt bei der partizipativen Planung und der Wohnungsvergabe.

**sandbichler architekten zt gmbh** befasst sich vor allem mit Architekturplanung und seit 1995 mit Partizipation im Planungsprozess, im Schulbau, Gewerblichen Bauten und bei Sanierungsprojekten (1998 Schul- und Sportanlage Hall in Tirol, 2004 Altenheim Landeck, 2013 Volksschule Atzgersdorf, ÖHTB 2019, Tuchfabrik Kremsmünster 2019, NOUS 2020). Seit 2014 gehört auch die intensive Beschäftigung mit Baugruppen dazu (Südhof, Grüner Markt, Treibhaus Donaufeld). sand-

bichler architekten suchen einfache und realisierbare Lösungen für komplexe Aufgabenstellungen und verstehen sich im Baugruppenbereich als Vermittler\*innen zwischen Nutzer\*innen und Bauträger. Unser Ziel sind zukunftsfähige und nutzungsoffene Planungen mit sozialem und ökologischem Anspruch und vertretbaren Kosten als flexibel beispielbare entwicklungssoffene Hardware.

Die 1919 gegründete **Genossenschaft Gartenheim** hat in Ihrem 100-jährigem Bestehen zahlreiche geförderte Wohnbauten errichtet. In den letzten Jahren haben wir auch vermehrt, gemeinsam mit der Volkshilfe Wien, integrative Projekte unterstützt.

So wurde gemeinsam mit der BWSG gemeinsam in der Seestadt das „Haus im Leben“ für Menschen mit besonderen Bedürfnissen errichtet, welches mittlerweile sehr erfolgreich etabliert ist.

In der Seestadt und auch in unserem neuesten Projekt der Revitalisierung eines Hauses am Margareten Gürtel haben wir gemeinsam mit der Volkshilfe Wien „Flat-Works“-Wohnungen errichtet. Diese bieten einen betreuten Zugang für Menschen in besonderen Lebenslagen oder mit Migrationshintergrund zu Wohnraum und ermöglichen den Einstieg in reguläre Mietverhältnisse.

Die Referenzen des Projektteams befinden sich im Anhang.

## Teilaspekt 2.3

### Finanzierung

Wir haben es uns zum Ziel gesetzt, Wohnen und Leben in unserem Wohnheim **dauerhaft für alle Bewohner\*innen leistbar** zu gestalten. In Fragen der Finanzierung vertrauen wir auf die langjährige Expertise unseres Bauträgers Gartenheim.

#### Verein als Generalmieter

Gemeinsam werden wir eine Absichtserklärung erarbeiten, in der Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Zusammenarbeit vereinbart sind. Im Rahmen der Verwirklichung des Baugruppenprojekts wird eine **Kooperationsvereinbarung** erstellt, die der Regelung der wechselseitigen Rechtsbeziehungen dienen wird. Primäres Ziel ist die Errichtung der Baulichkeit durch Gartenheim in eigenem Namen und auf eigene Rechnung und in weiterer Folge die Vermietung der gesamten Baulichkeit in Form eines **Generalmietvertrags an den Verein "Baugruppe Gartenheim"** als Generalmieter.

Gartenheim beantragt die **Förderung beim Land Wien / MA 50 für ein Wohnheim**. Sollte diese Konstruktion nicht möglich sein, errichtet Gartenheim die Baulichkeit als geförderten Wohnbau nach §3/5 bzw. 30% nach §3/5 SMART und vermietet die einzelnen Wohnungen unter Zugrundelegung der Förderungsrichtlinien an die Baugruppen-Mitglieder.

#### Genossenschaft Gartenheim als Förderbewerber

Gartenheim errichtet auf Basis der gemeinsam festgelegten Planung und mit Hilfe der planenden Büros entsprechend den Bedingungen der Zusicherung der Wohnbauförderung die Baulichkeit sowie den zugeordneten Freiraum. Der Verein erhält dadurch die Chance auf umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Individuelles Eigentum wird von der Baugruppe nicht angestrebt. Ein Ausstieg aus dem Verein wird stets transparent und finanziell fair für die Einzelpersonen und den

Verein abgewickelt. Diese Option ermöglicht den Vereinsmitgliedern ihre Ressourcen in der besonders wichtigen Anfangsphase auf die Erweiterung und Entfaltung ihrer Gemeinschaft sowie die Verwirklichung ihres Wohnhauses zu nutzen. Es werden unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten innerhalb der Gruppe ausgeglichen und Solidarität gelebt. Für vorübergehend schwierige Zeiten arbeiten wir an einem Solidaritätsfonds, den die Mitglieder in Anspruch nehmen können.

#### Leistbarkeit durch Wohnbauförderung und gemeinschaftliche Nutzungen

Die Entgeltfinanzierung und Entgeltbildung erfolgt gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes (WWFSG 1989) im Zusammenhang mit der erteilten Förderungszusicherung. Neben den finanziellen **Vorteilen durch die gemeinschaftliche Nutzung** von Gemeinschaftsbereichen, Fortbewegungsmitteln und Gebrauchsgegenständen sowie die gedeckelten Mietkosten, sorgt der Verein dafür, dass das alltägliche Leben in der Gartenheimsiedlung **günstiger ist, als am freien Markt**. Ein gemeinsamer High-Speed-Breitband-Internetanschluss, günstige ökologische Stromtarife, eine Haus-Sat-Anlage, eine umfassende Haushaltsversicherung bergen dauerhafte Einsparungspotenziale für die Bewohner\*innen.



14)

## Teilaspekt 2.4

### Rechts- und Organisationsform

#### Wir sind soziokratisch organisiert

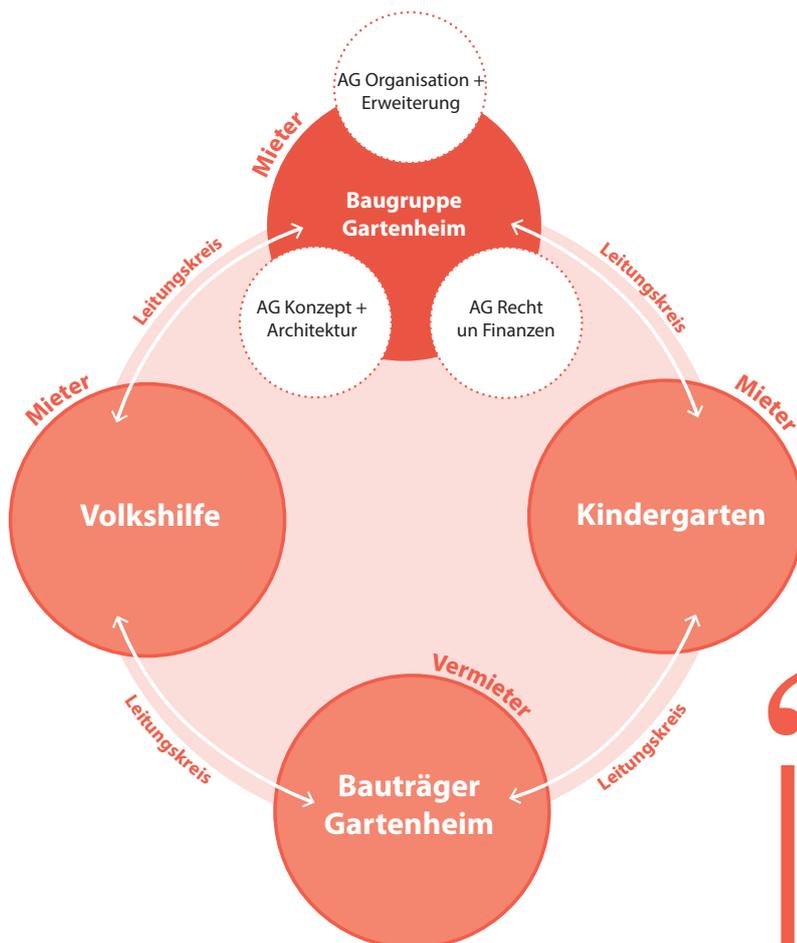
Die Baugruppe ist nach den Prinzipien der Soziokratie organisiert. Richtungsweisende Entscheidungen werden nach dem Kostenprinzip getroffen. Dies bedeutet, dass bei einer Entscheidung folgendermaßen vorgegangen wird:

- » Die **Entscheidung** wird von einer Arbeitsgruppe gut aufbereitet, indem Informationen eingeholt und Optionen recherchiert und diskutiert werden. Wenn die AG bereit ist, werden die Informationen und Optionen an alle kommuniziert und eine Entscheidungsfindung angekündigt.
- » In einem **Großgruppentreffen** mit allen Mitgliedern wird über das Thema informiert und offene Fragen beantwortet.

- » Dann gibt es ein bis zwei **Meinungsrunden**, in denen Meinungen geäußert, sich aber aufgrund des Gehörtens auch wieder verändern können. Oft entstehen dadurch neue, kreative Lösungen, auf die jemand alleine nicht gekommen wäre (Wisdom of the Crowd)
- » Eine Lösung gilt als akzeptiert, wenn es in der **Beschlussfassung** zu keinem "schwerwiegenden Einwand" kommt.

So wird auf Augenhöhe wertschätzend miteinander umgegangen und versucht, Lösungen zu finden, mit denen jeder und jede leben kann. Andere Baugruppen berichten, dass diese Form der Entscheidungsfindung zu nachhaltigen Beschlüssen und gleichzeitig auch zu erstaunlich raschen Entscheidungen führt. Baugruppen, die soziokratisch organisiert sind, sind nicht langsamer als konventionelle Bauträgerprojekte.

Die Baugruppe organisiert sich in Kreisen. So werden einzelne Arbeitskreise definiert, die sich auf die unterschiedlichsten Themenbereiche spezialisieren können. Jedes Mitglied kann und soll je nach Interesse Teil eines Arbeitskreises werden.



**Veränderung ist Chance**

Die Kraft der Veränderung unterstützt und begünstigt Systeme, wenn sie kreativ und kooperativ genutzt wird. Dauerhaft sind lebendige Systeme, die flexibel und intelligent auf Veränderung reagieren können.

### Arbeitskreise übernehmen Aufgaben

Folgende Arbeitskreise werden aufgebaut:

- » AG Architektur
- » AG Recht und Finanzen
- » AG Organisation und Gemeinschaft

Die Arbeitskreise haben innerhalb ihres Wirkungskreises die Möglichkeit autonom zu entscheiden. Die Autonomie steigt im Projektverlauf. Die Zusammenarbeit und Koordination der Arbeitskreise wird ein Leitungskreis übernehmen, wenn die Baugruppe entsprechend angewachsen ist. Bis dahin werden alle wichtigen Entscheidungen im Plenum getroffen.

### Soziokratische Wahlen

Sämtliche "Funktionen" der Baugruppe werden in offener Wahl vergeben. Jedes Mitglied kann für die ausgeschriebene Aufgabe, eine Person ihres Vertrauens vorschlagen und begründen, welche Qualifikationen diese ausgewählte Person befähigen, die Aufgabe zu übernehmen. Erst wenn alle Mitglieder der Baugruppe sich auf eine Person im Konsent einigen, gilt die Wahl als beendet und die Zustimmung der/des Auserwählten vorausgesetzt als beschlossen.

Die Baugruppe "Gartenheim" ist als Verein organisiert. Die Gründer\*innen des Vereins sind Rudolf Burner und Bruno Sandbichler.

Die Soziokratie wird in Form einer Geschäftsordnung im Verein implementiert.



### Wende Selbstregulierung an und lerne

Rückkoppelungen sollen unangemessenes Wachstum oder Verhalten möglichst gering halten. Sich selbst instand setzende und regelnde Systeme sind weitestgehend anzustreben. Plane alle Elemente so selbständig und energieeffizient wie möglich.



Die Vereinsvorstände sind Teil des Leitungskreises und haben durch das Kostenprinzip de facto ein Vetorecht (wie ja alle anderen Gruppenmitglieder auch) um zu verhindern, dass Entscheidungen getroffen werden, die für den Vorstand haftungsrelevant sind.

Die soziokratischen Wahlen und die nächsten Vorstandswahlen finden im September statt.

### Einsatz von digitalen Werkzeugen

Bei der Organisation werden folgende digitale Werkzeuge verwendet:

- » gemeinsame Dateiablage im Internet (Google Drive Cloudspeicher)
- » Team-Messenger für Chats und Abstimmung der AGs (Slack)
- » Mail
- » Online Fragebögen
- » Website
- » Videokonferenzen (Zoom war während der von Corona bedingten Ausgangsbeschränkungen besonders hilfreich)

## Teilaspekt 3.1

### Eignung Gruppenkonzept am Standort / im Stadtteil



#### LOKALE VERNETZUNG DES PROJEKTTEAMS

Die Baugruppe Gartenheim strebt gemeinsam mit dem Bauträger Gartenheim leistbares Wohnen an. Die Kombination von kompakter individueller Wohnung mit privatem Freiraum spricht vor allem auch **lokale Zielgruppen** an:

- » Ältere Einfamilienhausbesitzer\*innen am Ort, die durch die Dimensionen von Haus und Garten überfordert sind, aber weiterhin am Ort in einer leistbaren und überschaubaren Situation leben wollen.
- » Jungfamilien, die ihren Kindern Naturnähe und Gemeinschaft bieten wollen .
- » Getrennt- und Alleinerzieher\*innen und Personen in dynamisch veränderbaren Lebenssituationen aus der Umgebung, die leistbar wohnen wollen und Gemeinschaft suchen.
- » Familien aus anderen Kulturkreisen die eine Basis für ihre Integration in die lokale Gesellschaft benötigen.

- » Menschen die gesundes Leben mit eigenem Gartenhof oder Dachgarten und Nähe zu Biobauern und anderen Quellen für gesunde Ernährung (Adamah, Blün) suchen.

#### Einbindung ins Grätzl

Der **Kindergarten als Drehscheibe** für vielfältige Kontakte, die intensive Kooperation mit lokalen Playern, Initiativen und Kommunikationsplattformen, die transparenten Kontakte mit den unmittelbaren Nachbarn und nicht zuletzt die Vernetzung im lokalen Kontext über den Bauträger sind Garant für eine schwellenlose Einbindung der neuen Anlage ins Grätzl und nähere Umgebung des Standorts. Die Baugruppe Gartenheim stellt auch ihre Offenheit für die Kooperation mit Individuen und Organisationen aus der Umgebung als Bestandteil ihrer Vision in den Vordergrund z.B. mit dem Angebot eines kostengünstigen nicht kommerziellen Raumes/Ortes für Treffen von lokalen Initiativen etc. (Grätzlraum, Gartentreff).

### Urban Gardening

Die landwirtschaftliche und gärtnerische Geschichte Esslings wird in der Baugruppe Gartenheim weitergelebt. Mit diversen gärtnerischen Angeboten in und um unser Haus ermöglichen wir eine weiterhin produktive Stadt.

Wir streben an "Urban Gardening" Aktivitäten im gemeinsamen Nutzgarten zu betreiben, d.h. mit unseren Nachbar\*innen ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten und die Umsetzung zu begleiten.

Zum Standort in der Gartenheimstraße haben alle Mitglieder einen Bezug, der aber unterschiedlicher nicht sein könnte: Manche von uns wohnen seit Jahren in der Umgebung, andere kommen vor allem im Sommer zum Baden in die Lobau, einige besuchen regelmäßig die Biobauern in unmittelbarer Nähe.

Uns alle verbindet die Begeisterung für diesen schönen Ort. Daher ist es uns ein großes Anliegen ein ansprechendes und begrüntes Haus zu bauen, das sich in die bestehende Umgebung bestmöglich einfügt und die Natur in und um sich aufnimmt.

Die Baugruppe Gartenheim ist ein neuer Impuls und ein lebendiges Symbol von Diversität und Engagement in einer ruhigen Umgebung mit langjährig stabiler Bewohner\*innenstruktur.

### Lokales Netzwerk:

Da der errichtende Bauträger "Gartenheim", nachdem auch die Straße benannt wurde, bereits seit 101 Jahren Häuser und Wohnungen in dieser Gegend errichtet, ergibt sich von Beginn an eine ideale Integration in das bestehende, nachbarschaftliche Umfeld.

Durch gemeinschaftliche Aktivitäten in der bestehenden und in der neuen Siedlung ist ein organisches Zusammenwachsen mit der Umgebung garantiert. So stellt die Baugruppe auch im Sinne unseres zugrunde gelegten Permakultur-Gedankens einen Ableger, eine neue Pflanze, der alten Siedlungsidee dar. Es können sowohl alte als auch neue Gemeinschaftseinrichtungen von allen benutzt werden.

Bereits im Vorfeld wurde Kontakt zu zukünftigen Nachbarn und Lokalen Initiativen im Grätzl aufgenommen, um von **Beginn an Teil der Umgebung** zu werden.

Vom Plausch über den Gartenzaun über gemeinsame Feste soll das Projekt auch eine **Bereicherung für die bestehende Struktur** darstellen. Der im Rahmen des Projektes entstehende Kindergarten soll als Treffpunkt integriert werden.



15)

An Vereinen und sozialen Aktivitäten befinden sich in näherer Umgebung unter anderem:

- » Tennisclub
- » Fußballverein
- » Gartenverein
- » Anglerverein
- » Goethe Club
- » Verschönerungsverein
- » Gartenheim Siedlungsverein
- » Freizeitwert (Lobau)
- » Kirche (kath.)
- » Die nähere Umgebung bietet:
  - » Schulen
  - » - Volksschule ca. 5 Gehminuten
  - » - BG, BRG, WMS ca. 5 Gehminuten
  - » zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Trafik, Apotheke, Marchfelder Bank, Billa, Lidl, Pagro, Putzerei) ca. 10 Gehminuten

Anbindung:

gute Busanbindung zur U2 durch Linie 99A, 99B, 98A, 88A, 88B, 26A, 391,

### Unser Beitrag zum Quartier

Unser Gemeinschaftsraum im EG dient auch als nicht kommerzieller Grätzltreff für die Nachbarschaft. Hier können Ideen geboren, entwickelt und umgesetzt werden. Hier engagieren sich Menschen ehrenamtlich für unsere Zivilgesellschaft. Hier ist Platz um sich treiben zu lassen und neue Ideen zu entfalten! Umliegende Vereine werden eingeladen, unsere Möglichkeitsräume zu nutzen. Unser Ziel ist es, verschiedensten Gruppen und Initiativen vielfältig gestaltbaren Raum zu geben, der für diese Zwecke oft schwer zu finden oder auch zu teuer ist.

Mit dieser nachbarschaftlichen Kultur leistet die Baugruppe Gartenheim einen wertvollen Beitrag für ein lebenswertes Wohnquartier. Die bestehenden Kontakte zur ÖSW-Siedlung und zu den Bewohner\*innen der Anlage von Bauträger Frieden legen darüber Zeugnis ab.

### Miteinander reflektieren & gestalten

Unser Projekt Baugruppe Gartenheim stellt einen Gegenentwurf zu gesellschaftlichen Fehlentwicklungen wie Vereinsamung und mangelnde Solidarität dar und fördert ein verantwortungsvolles Miteinander.

Dafür bieten wir Reflexionsräume zu aktuellen Themen – wie Digitalisierung, Klimawandel und Nachhaltigkeit, Gemeinwohl-Ökonomie, Demokratisierung der Gesellschaft, Zivilgesellschaft oder Gendergerechtigkeit an – und suchen den Kontakt zu Sozialethiker\*innen, Soziolog\*innen, Philosoph\*innen oder Politiker\*innen, um gemeinsam Impulse für ein lebendiges Quartier zu setzen.

## Abbildungsverzeichnis

- 1) Eigene Darstellung
- 2) Eigene Darstellung
- 3) Eigene Darstellung
- 4) [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)
- 5) [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)
- 6) Eigenes Foto
- 7) Eigene Darstellung
- 8) Eigene Darstellung
- 9) [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)
- 10) NeONBRAND on Unsplash
- 11) Eigene Darstellung
- 12) [Volkshilfe-wien.at](http://Volkshilfe-wien.at)
- 13) [seestadtauto.at](http://seestadtauto.at)
- 14) <https://medium.com/>
- 15) Eigenes Foto

Ein großes **Dankeschön**  
an das gesamte Projektteam  
für die bisherige Zusammenarbeit!

**BAUGRUPPE  
GARTENHEIM**



