

Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Vorarlberg, Baden-Württemberg und Bayern

Ergebnisse einer Befragung - Kurzfassung

Projekt «Fachservice für und mit Gemeinden für gemeinschaftliche Wohnformen»

Autor: Andreas Müller-Dirnberger, MSc Arch

Druckdatum: 05.12.2024

Zuletzt überarbeitet: AMD | 05.12.2024

Beginn Erstellung: AMD | 14.08.2024

1. Inhalt

2. Vorwort	3
3. Kurzzusammenfassung.....	6
4. Literaturverzeichnis.....	7

Dieser Bericht wurde von den Vereinen „Weiterwohnen – Plattform für Miteinander Leben und Wohnen“ und „Weiterwohnen Deutschland e.V.“ im Rahmen des EU-Interreg-Projekts „Fachservice für und mit Gemeinden für gemeinschaftliche Wohnformen“ erstellt.

Ziel des Projekts ist der Aufbau eines grenzüberschreitenden Fachservices (koordinierte Beratungs- und Servicestellen) als Unterstützung von Bau- und Sozialverwaltungen und Gemeinden zur erfolgreichen Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen, insbesondere in Verbindung mit Quartiersentwicklungen und verdichteter Bauweise in Gemeinden des ländlichen Raumes in Süddeutschland und Vorarlberg.

Das Projekt „Fachservice für und mit Gemeinden für gemeinschaftliche Wohnformen“ läuft von Januar 2024 bis Dezember 2026.

www.weiterwohnen.eu

2. Vorwort

**Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung,
Andreas Böhler:**

„Das Thema Wohnen und die damit einhergehenden, meist erheblichen Wohnkosten sind im Hochpreisland Vorarlberg im gesellschaftlichen und politischen Diskurs von ständiger Präsenz und Bedeutung. Damit hängt die ebenso dauerhafte Frage nach modernen Wohnformen und Wohnkonzepten der Zukunft zusammen, die sozial, ökologisch und kostenoptimal errichtet werden sollen. Ein Teil davon können Bauprojekte gemeinschaftlich und genossenschaftlich organisierter Wohngruppen bzw. Wohninitiativen sein, die erfahrungsgemäß eine hohe Strahlkraft auf das umliegende Quartier und sogar auf die ganze Gemeinde haben.

Die zentralen Fragestellungen sind dabei längst bekannt: „Wie wird so eine Gruppe organisiert? Was ist die geeignete Rechtsform dafür? Wie kommt man zu einem passenden Grundstück? Welche Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten gibt es? Wie gehen Gemeinden in baurechtlicher und raumplanerischer Hinsicht mit diesen Konzepten um? Die richtigen Antworten darauf sind ein wesentlicher Schlüssel zu erfolgreichen Umsetzungen solcher gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Praxis.

Dieser Bericht zeigt, dass trotz aller Bemühungen der vergangenen Jahre gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Wohnformen in Vorarlberg wieder „in den Kinderschuhen“ stecken (nach einer Pionierrolle in den 1970er Jahren), da nur bei wenigen Gemeinden überhaupt konkrete Anfragen von Initiativen oder Baugemeinschaften gestellt wurden und es bislang nur vergleichsweise zaghafte Überlegungen gibt, solche Wohnformen seitens der Gemeinden zu initiieren oder zu fördern. Die Gründe dafür sind mannigfaltig und reichen von mangelndem fachlichem Wissen über den Mehrwert, der fehlenden Mobilisierung von zentral gelegenen Grundstücken für Baugemeinschaften bis hin zu fehlenden Referenzbeispielen oder fehlenden personellen oder finanziellen Ressourcen in der Verwaltung.

Um zukünftig eine vermehrte Umsetzung solch erwünschter Projekte in Vorarlberg zu erreichen, muss der Fokus mithin auf professionelle, profunde und breite Wissensvermittlung gelegt werden, die noch stärker zu forcieren ist. Das Land Vorarlberg steht jedenfalls für die Umsetzung solcher Projekte mit seiner attraktiven Wohnbauförderung bestmöglich unterstützend zur Seite.“

Mag. Andreas Böhler

Fachbereich Wohnbau, Abteilung Wohnbauförderung (IIIId)

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Landhaus, Römerstraße 15, A-6901 Bregenz

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Abteilung Land- und Dorfentwicklung, Behördenleiter Christian Kreye:

In vielen Beteiligungsprozessen im Vorfeld von Gemeindeentwicklungen oder von Dorferneuerungsmaßnahmen in Bayerisch-Schwaben nehmen Themen wie nachhaltige Siedlungsentwicklung, das Wohnen und die Stärkung der Dorfgemeinschaft eine zentrale Stellung ein.

Viele ortsräumliche Konzepte versuchen Antwort darauf zu geben,

- wie der Herausforderung von leerstehender oder untergenutzter Bausubstanz in den Ortsmitten auch im Zusammenhang mit den strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft begegnet werden kann,*
- wie der Dorfkern seinen Funktionsmix aus Leben, Arbeiten und insbesondere Wohnen auch in Zukunft erfüllen kann und*
- wie es gelingt, im Ort Wohnraum für alle Generationen zu bieten, ohne unnötig Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen, die wir eigentlich dringend für andere Zwecke benötigen.*

Oft zeigt sich, dass gemeinschaftliche Wohnformen ein Mittel sein können, um all diesen Herausforderungen zu begegnen. Gerade in einer Zeit mit erheblichen gesellschaftlichen Veränderungen von der Flexibilisierung der Arbeitswelt bis hin zu dem zu erwartenden Altersaufbau der Bevölkerung ist die Bereitstellung eines passenden und leistbaren Wohnraumangebots allein durch die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten nicht lösbar.

Deshalb hat die Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung bereits im Jahr 2020 die Ergebnisse einer Studie präsentiert, die sich im Sinne eines Handlungsleitfadens mit gemeinschaftlichen Wohnvorhaben für alle Lebenslagen gerade vor dem Hintergrund der Situation in ländlichen Gemeinden beschäftigt. Darin werden allgemein Mehrparteien-Wohnangebote aber auch Sonderformen wie altersgerechtes Wohnen oder Mehrgenerationenwohnen beleuchtet.

Für die Etablierung von gemeinschaftlichen Wohnformen gibt es jedoch kein Standardprocedere. Aspekte wie Zielgruppe, Standortpotentiale, Bedarfslage, das bauliche Umfeld, die Wirtschaftlichkeit aber auch die gezielte Vermittlung und offene Einbindung der Bevölkerung gehören untrennbar dazu. Dabei kommt den Städten, Märkten und Gemeinden schon allein aus rechtlicher Sicht eine große Verantwortung zu von der Federführung in den Vorbereitungsphasen eines solchen Projektes bis hin zur Begleitung des privaten Bauherrn bei den konkreten Planungs- und Umsetzungsphasen.

Wie auch dieser Bericht dokumentiert, ist dazu die Fachkompetenz und Unterstützung von vielen Seiten erforderlich. Das Projekt „Fachservice für gemeinschaftliche Wohnformen“ kann daher einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Zielsetzungen der Bayerischen Dorferneuerung zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen zu erreichen.



Christian Kreye

Leitender Baudirektor, Behördenleiter

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, D-86381 Krumbach

3. Kurzzusammenfassung

Wie ist der Status Quo zum Thema „gemeinschaftlich-genossenschaftlich Bauen und Wohnen“ in den Gemeinden in Vorarlberg, dem südlichen Baden-Württemberg und dem südlichen Bayern?

Um Antworten auf diese Frage zu bekommen, haben die Vereine „Weiterwohnen – Plattform für Miteinander Leben und Wohnen“ und „Weiterwohnen Deutschland e.V.“ („Weiterwohnen“), Entscheidungsträger:innen aus den Gemeinden gebeten, ihre Sichtweise hierzu in einer Online-Befragung mitzuteilen.

Die Ergebnisse werden aufgeteilt in ein „Gesamtergebnis“ für das gesamte Projektgebiet (Vorarlberg, südliches Baden-Württemberg und südliches Bayern), Einzelergebnisse Vorarlberg sowie in Einzelergebnisse südliches Baden-Württemberg und südliches Bayern.

Außerdem werden die Ergebnisse der Umfrage vom Projekt „Neue Nachbarschaften Vorarlberg“ von 12/2021 mit den aktuellen Teilergebnissen in Vorarlberg verglichen, um eine Wirkung der beiden Projekte ableiten zu können. In diesem Vergleich gilt es zu beachten, dass von den 26 in Vorarlberg im Dezember 2021 bei der Umfrage teilgenommenen Personen, die knapp 30 Gemeinden wegen teilweiser gemeindeübergreifender Kooperationen repräsentieren, bei der Umfrage vom Sommer 2024 nur knapp 13 Gemeinden erneut repräsentiert wurden. Deshalb sind die jeweiligen Ergebnisse nicht direkt miteinander zu vergleichen und sehr differenziert zu betrachten. (Ullrich-Schneider & Stampfl, 2022)

Insgesamt haben 47 Personen – zumeist Bürgermeister:innen sowie Bauamts- und Amtsleiter:innen – aus circa ebenso vielen verschiedenen Gemeinden aus Vorarlberg, Baden-Württemberg und Bayern den Fragebogen fertig beantwortet. Davon 28 Personen aus Vorarlberg, 9 Personen aus Baden-Württemberg und 9 Personen aus Bayern. 1 Person hat aus Niederösterreich geantwortet. Darunter waren 22 Gemeinden aus Vorarlberg, 6 Gemeinden aus Baden-Württemberg und 9 Gemeinden aus Bayern vertreten.

Das Gesamtergebnis kann wie folgt kurz zusammengefasst werden:

Knapp mehr als Dreiviertel der Teilnehmenden haben eine Vorstellung von gemeinschaftlich organisiertem Bauen und Wohnen. Bei knapp der Hälfte der

Befragten war gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bisher noch nie ein Thema, nur bei 15% gab es konkrete Anfragen von Initiativen oder Baugemeinschaften. Ein überwiegender Anteil der Befragten, genau 87% gaben an, sich nicht ausreichend über das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen informiert zu sein. Dabei gibt es nur bei 11% der Befragten eine Ansprechperson zum Thema.

Bei den möglichen Hemmnissen werden hauptsächlich „Mangelndes fachliches Wissen über den Mehrwert“ und/oder „Fehlende Referenzbeispiele“ als Hemmnis gesehen, knapp dahinter „Fehlende (institutionelle) Ansprechpersonen“.

Nur ein gutes Drittel der Befragten kennt die Potentiale (Mehrwerte, aber auch die potenzielle Größe der Zielgruppe) von gemeinschaftlichem/genossenschaftlichem Wohnbau.

Die Ergebnisse wurden im Rahmen eines öffentlich-zugänglichen Online-Webinars am 28.11.2024 präsentiert.

4. Literaturverzeichnis

Ullrich-Schneider, A., & Stampfl, P. (2022). *Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen - Ergebnisse einer Befragung*. Alberschwende.