

The background of the entire page is a repeating pattern of blue silhouettes of people holding hands in a grid. The silhouettes are arranged in a regular, staggered grid, creating a mesh-like effect. Each silhouette is a simple, stylized figure of a person with arms extended to hold the hands of the neighbors.

**ALTERNATIVES WOHNEN  
AM NWBH**



## **Alternatives Wohnen am Nordwestbahnhof**

Merlin Jan Børge Frühwald  
Sander Janssen  
Lorenz Möltgen  
Stephanie Szerencsics

<b>I. Wohnungsmarkt &amp; Kapitalismus</b>	
Immobilienmarkt unter Stress	8
Wohnen zur Miete	10
Rotes Wien	12
Radikale Demokratie	14
<b>II. Freistadt Christiania</b>	
Ideale, Entstehung und Fakten	20
<b>III. Mietshäuser Syndikat</b>	
Grundidee und Geschichte	24
Prozess	26
Finanzierung und Solidarbeitrag	28
Internationale Projekte	30
<b>IV. Bikes &amp; Rails</b>	
Steckbrief	34
Interview mit Elke Rauth	36
<b>V. Intervention am Nordwestbahnhof</b>	
Ausgangssituation	44
Intervention	64
Forderungen	74

# WOHNUNGSMARKT & KAPITALISMUS



Jeder braucht ein Dach über den Kopf, Wohnraum soll für alle da sein. Doch wie wohnen die Menschen in Österreich? Sind sie zufrieden mit der Wohnsituation? Welche Entwicklungen gibt es auf dem Wohnungsmarkt? Wie wird die Zukunft aussehen?

Klar ist, es wird ständig gebaut. Überall sind Häuser eingezäunt und es stehen Kräne davor. Die Welt wandelt sich, nur wer bestimmt die Richtung? Es scheint, es gibt Einigkeit über den Weg des Bauens: Mehr Wohnraum und noch mehr. Im Wissen um die Prognosen der Zukunft, die besagen, dass die Bevölkerung im Stadtraum steigt und Immobilien eine enorme Wertsteigerung zuschreiben, wird Wohnraum als sichere Wertanlage und Investitionsobjekt betrachtet.

Die Folge ist, dass der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt. Es wird neu gebaut, altes wird aufgekauft und gewinnorientiert saniert, und auch die letzte freie Fläche wird für kommerzielle Nutzungen ins Visier genommen. Welcher Raum bleibt noch offen, sicher?

Sicher ist, diese Entwicklung ist politisch akzeptiert - die Bedrängung des Marktes ist institutionalisiert. Gesetze geben den Investoren Freiraum in der Entwicklung von Projekten. Zugleich werden Steuerbelastungen verringert um Investitionen attraktiv zu halten, denn wenn es keine Investitionen gibt ist ein Standort unattraktiv, klar.

Damit wird suggeriert, dass die Kapitalisierung der Quell von Lebensqualität ist. Doch diese Lebensqualität kann nur erlangen wer genug finanzielle Mittel zur Verfügung hat und entsprechend wird ausgeschlossen wer sie nicht hat. Die Konsequenz ist ein Segregieren in wer besitzt Wohnraum und wer nicht. Wer kann sich von dem Druck des Kapitals freikaufen, wer fällt ihm zum Opfer. Wer wohnt im eigenen Besitz, wer wohnt zur Miete.

# I. Wohnungsmarkt & Kapitalismus

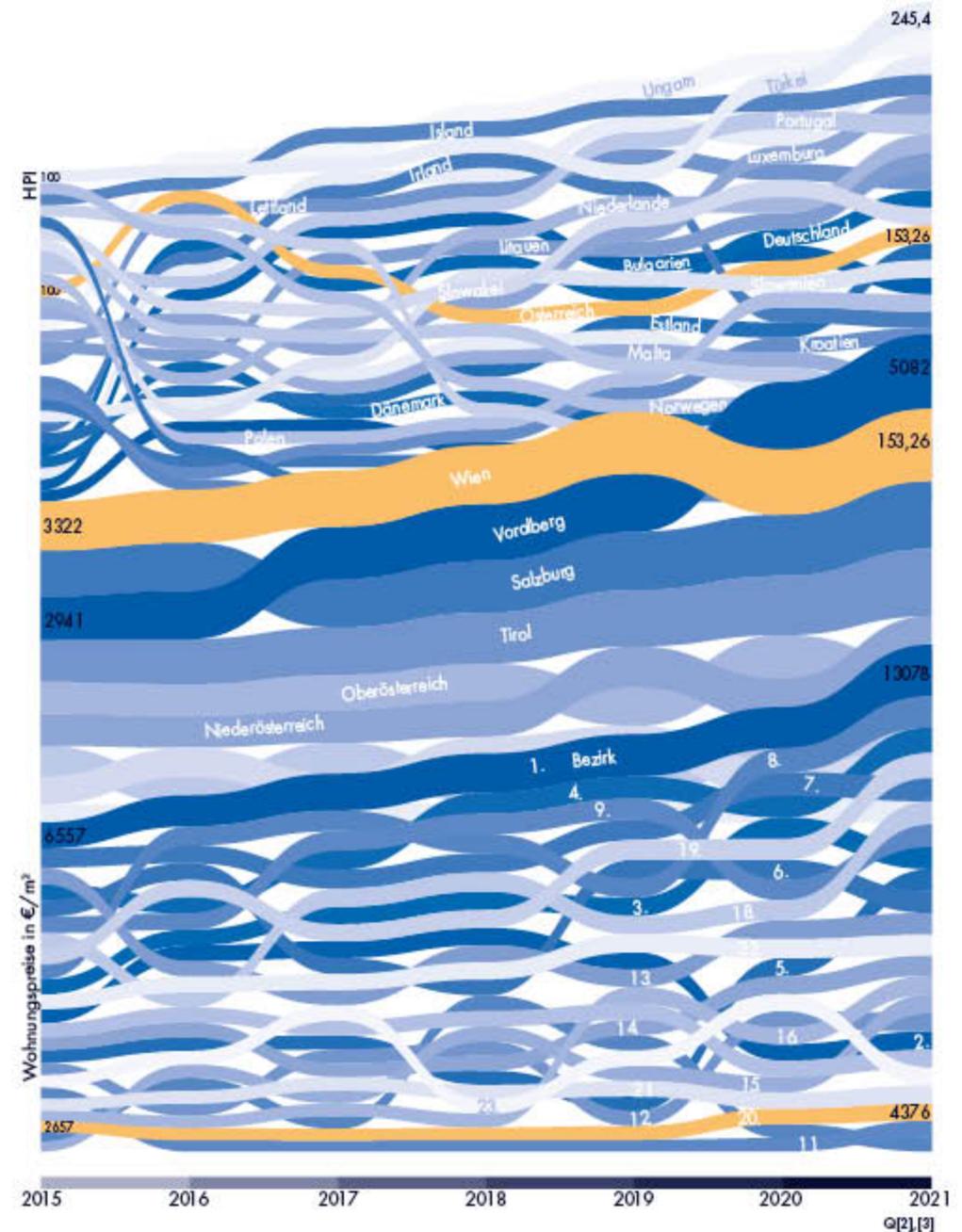
## Preissteigerungen am Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt ist unter Druck, es wird gekauft, gebaut, die Preise steigen. Wer kann kaufen sich ein Haus, oder eine Wohnung und sichert sich für die Zukunft ab. Für eine sichere Zukunft bietet sich eine Immobilie an. Sie bietet ein zu Hause, man zahlt keine Miete an jemand anderen und man investiert sein Geld in etwas, das seinen Wert behält. In Zeiten von niedrigen Zinsen ist eine Immobilie besonders interessant und für viele leistbar, dies befeuert den allgemeinen Drang zum Immobilienkauf. Was hat diese Entwicklung für Konsequenzen? Was bedeutet es in einem Wirtschaftssystem zu leben, in dem Wohnraum eine Ware ist. Was ist das, was wir Neoliberalismus nennen?

Nun Neoliberalismus bezeichnet erst einmal eine liberale marktwirtschaftliche Wirtschaftsform, die auf Privateigentum, Vertragsfreiheit und Freihandel basiert und in der der Staat für die Einhaltung der Wettbewerbsregeln verantwortlich ist. Aus der Definition heraus zeigt sich also, dass die Verknüpfung von Staat und Wirtschaft Systemimmanent ist. Für Wohlstand, gemessen nach BIP, benötigt es dann Wettbewerb um so viel wie möglich an Umsatz zu erzielen, weshalb seitens des Staates Gesetze zur Deregulierung des Marktes erlassen werden.

Die Deregulierung zur Erhöhung der Kapitalflüsse betreffen auch den Wohnungsmarkt, sodass Immobilien als Wertanlage und Investitionsobjekte betrachtet werden. „Seit jeher werden Immobilien als Wertanlage genutzt. Begründet ist das häufig darin, dass die Sachwerte auf lange Sicht kaum an Wert verlieren und in Krisenzeiten besonders sicher sind. Gerade in den Zentren großer Städte wie Wien, konnten Immobilienbesitzer in den vergangenen Jahren starke

Preisanstiege verzeichnen und Ihre Objekte gewinnbringend verkaufen. Gerade deshalb sollten Sie nicht zu lange zögern und Ihr Geld sicher anlegen!“<sup>9[1]</sup> Ist beispielsweise in einer Immobilienanzeigen zu lesen. Klarer ist der Zweck von Immobilien kaum zu formulieren. Diese unverblühte Formulierung zeigt wie anerkannt diese Sichtweise auf Wohnraum ist und wie wenig darüber diskutiert wird. Der Immobilienmarkt ist also ein Kapitalmarkt in das überschüssiges Kapital zur Wertanlage und Vermehrung geleitet wird. Dies führt zu Konkurrenz und dazu, dass finanzkräftige Akteure die finanzschwachen verdrängen, sowie dazu dass Immobilien immer teurer werden.

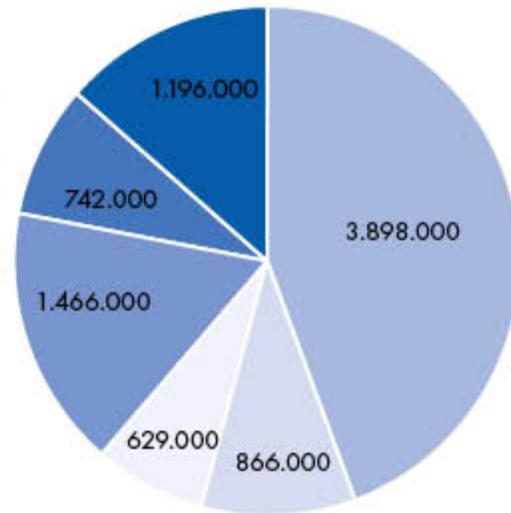


**Wohnen zur Miete**

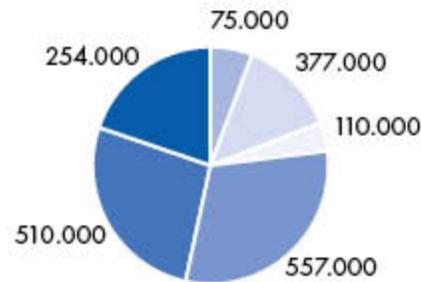
Die hohen Preise werden im Regelfall von den Personen übernommen, die in der Immobilie wohnen und im Fall von Mietwohnungen sind es die Mietenden. Wenn man betrachtet, wer zur Miete wohnt, dann sind das in vielen Fällen Menschen, die nicht genügend Kapital besitzen um selbst Eigentum zu erwerben. Sie werden also von Kapital bedrängt und haben selbst nicht genügend um sich von dem Druck freizukaufen. Diese Menschen haben keine Möglichkeit am Wohnungsmarkt zu agieren und sind damit ausgeschlossen.

Wenn man sich die Statistiken anschaut, dann ist zu erkennen, das Eigentum die bessere Wohnform ist. Wer zur Miete wohnt genießt zwar die Freiheit keine dauerhaften finanziellen Verpflichtungen zu haben oder den Wohnort schnell zu verändern. Den Vorteilen stehen jedoch auch Nachteile entgegen: Statistisch gesehen steht weniger Wohnfläche zur Verfügung, die Mietverträge werden häufig nur befristet vergeben, eine höhere Belastung an Wohnproblemen ist messbar und die generelle Unzufriedenheit ist höher als bei Menschen, die im Eigentum wohnen. So gesehen ist das Wohnen zur Miete die schlechtere Wohnform und für die Personen die über wenig Kapital verfügen die einzige Möglichkeit zu Wohnen.

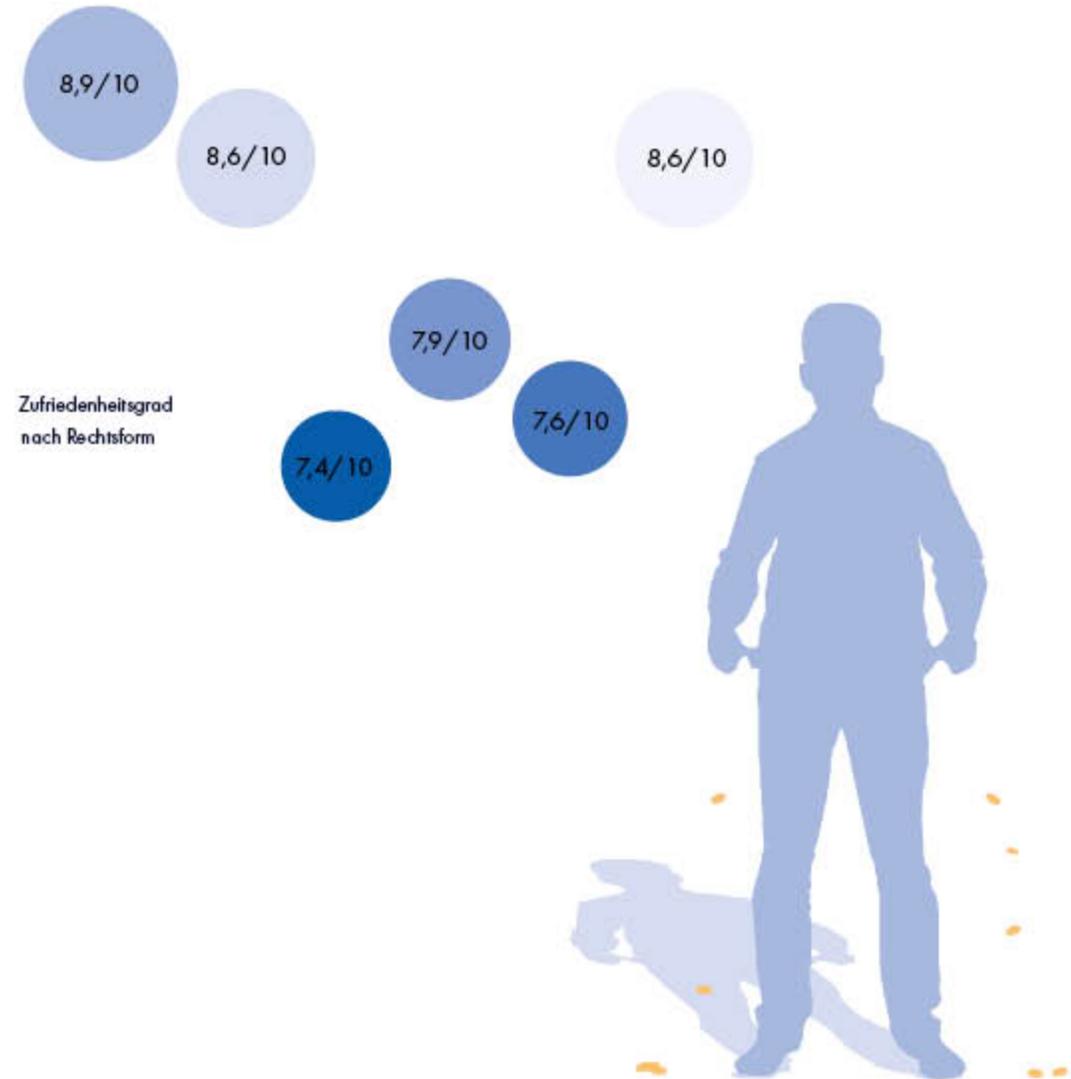
Was könnten also Wohnkonzepte sein, die ähnliche Vorteile wie das Wohnen im Eigentum mit sich bringen (Selbstorganisation, Selbstbestimmung, Sicherheit), aber gleichzeitig Menschen zur Verfügung stehen, die nicht über genügend Kapital verfügen? Was wären so gesehen gerechtere Wohnformen? Eine Möglichkeit ist die des Wohnens im Solidarverbund, weshalb wir im folgenden das Mieterhäuser-Syndikat/ habitAT beleuchten.



Einwohner Österreich nach Rechtsform



Einwohner Wien nach Rechtsform



- Genossenschaftswohnung
- andere Hauptmiete
- Wohnungseigentum
- Gemeindebauwohnung
- Hauseigentum
- Sonstiges

**Rotes Wien**

Was hat das Rote Wien so besonders gemacht und was können wir von der Zeit lernen? Und wie kann man die Ideen und Grundsätze der Zwischenkriegszeit übernehmen und ins 21. Jahrhundert übersetzen?

Nach dem Ersten Weltkrieg herrschte in Wien Not an allen Ecken und Enden, an vorderster Stelle unter anderem auch die Wohnungsnot. Um dieser entgegenzuwirken verankerte die Stadt Wien 1923 die Wohnbausteuer, welche nur die Wohlhabenden traf. Die Einnahmen durch diese Steuer wurde rein dafür verwendet, bis 1934 64.000 Wohnungen zu schaffen, in denen rund 200.000 Menschen leben sollten. Damals waren das knapp 10 % der Stadtbevölkerung.

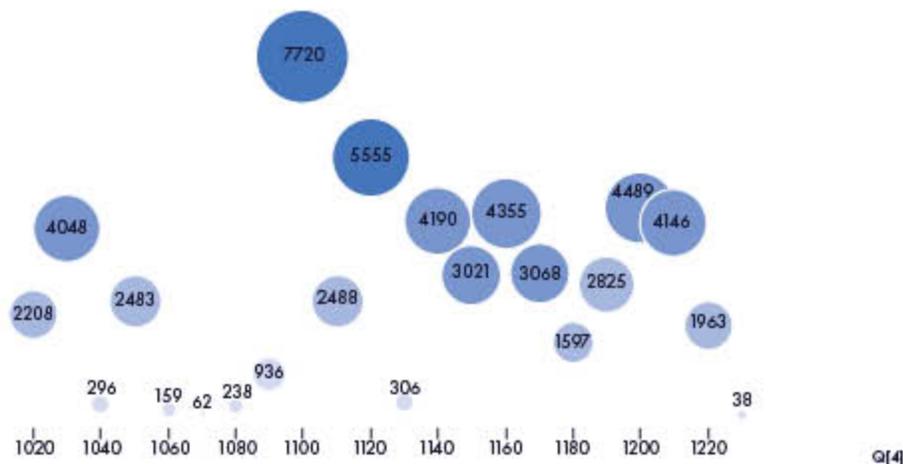
**Finanzen**

Die Grundlage, auf der der Erfolg des Roten Wien beruht, bildete die Umstrukturierung der städtischen Finanzen. Unter anderen durfte die nicht auf Hypothekendarlehen aufbauen, sondern mussten mit laufenden Steuereinnahmen finanziert werden. Daraus

konnte resultieren, dass es keine Mieterhöhungen wegen Kreditrückzahlungen gab.

Aus einer wirtschaftlichen Notwendigkeit heraus verabschiedete 1922 die christlich soziale Bundesregierung das Bundesmieterschutzgesetz. Dieses sollte nicht nur den Arbeitnehmern helfen die Miete zahlen zu können, sondern den Arbeitgebern, die zum größten Teil auch Eigentümer von Zinshäusern waren, durch niedrigere Löhne, im Export konkurrenzfähig zu sein. Denn zu diesem Zeitpunkt hing die österreichische Wirtschaft zu 70 % von Exporten ab. In den Vorkriegsjahren lagen die Mieten im Schnitt bei 25 %, das Mieterschutzgesetz deckelte die Miete auf 2 % des Haushaltseinkommens. Diese Maßnahme ist zu vergleichen mit einer Enteignung der Mieteinnahmen, die über die Deckung der Ausgaben für das Gebäude hinausgingen. Eine weitere Regelung stellte das Bewohnen einer Wohnung gleich mit dem Eigentum auf Anrecht dieser. Diese Gleichstellung sorgte dafür, dass der Leerstand sank und es kaum Wohnungswechsel gab. Der Neubau wurde notwendig.

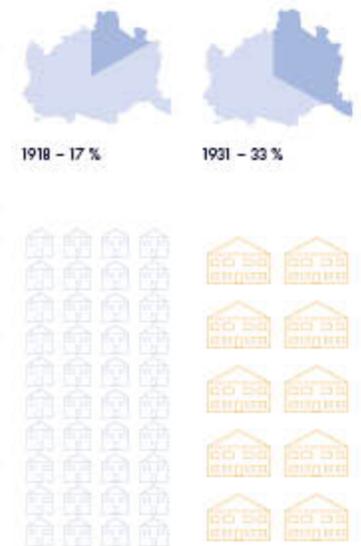
Der Mieterschutz brachte die privaten Bauspekulati-



nen zum erliegen. Es waren mit der Vermietung von Wohnungen kein Profit mehr zu erzielen. Als Reaktion darauf sanken die Grundstückspreise. Dies ermöglichte der Stadt günstig ihren Besitz an Bauland stark anzuheben, von 17 % des Stadtgebietes in 1918 auf 33 % in 1931. 1923 folgte die neue Steuerstruktur, nach der alle Bauten alleine mit den Steuereinnahmen realisiert werden konnten. Die progressive Wohnbausteuer wird anhand der festgelegten Miete eines Objektes erhoben und steigt von 2 % auf 37 %. Abhängig war der Steuersatz von der Größe der Wohnung oder der Art der Nutzung. Kleine Wohnungen oder Geschäftslokale, welche 86 % aller Mietobjekte der Stadt ausmachten brachten nur 23,6 % der Steuern ein. Hingegen die Mieter der größten und luxuriösesten Objekte, die weniger als 0,5 % der Mietobjekte ausmachten, zahlten 41,7 % der Steuern. Anders formuliert zahlten die 90 teuersten Wohnungen und Büros so viele Steuern wie die 350.000 billigsten. So wurde die Wohnbausteuer, deren gesamtes Aufkommen für neue Wohnhäuser gewidmet war, den Reichen aufgebürdet.

Die Mieten der neuen Wohnblocks wurden so festgelegt, dass sie nur die Wartungs- und Erhaltungskosten sicherstellten. Der Mietzins für eine Wohnung im Gemeindebau gliedert sich in 4 Teile. Der Grundmietzins errechnet sich anhand der Wohnfläche, festgelegt auf die Hälfte der Vorkriegsmiete. Die Reparatur- und Verwaltungskosten wurden auf das 150-fache des Vorkriegswertes fixiert. Die gewöhnlichen Betriebskosten deckten das Rauchfangkehren, die Kanalaräumung, den Hausmeisterlohn und dergleichen. Zuletzt kamen noch ein Betrag, der die Abgabenlasten decken sollte. Kleine Extragebühren fielen für Gemeinschaftseinrichtungen wie Wäscherein, Bäder oder Kinderbetreuungsdienste an. Unterm Strich beliefen sich die Mieten auf 3,4 % des Einkommens eines gelernten oder angelernten Arbeiters.

**ERBAUT ♦ MIT ♦ HABITAT  
AUS ♦ DEN ♦ MITTELN  
DER ♦ GEMEINSCHAFT**



Abgabenlasten
-
Betriebskosten
-
Verwaltungskosten
-
Grundmietzins
3,4 % vom Haushaltseinkommen

## Radikale Demokratie

Wenn man politischen Theorien wie zum Beispiel der von Chantal Mouffe folgt, nach welcher Dissens ein wesentlicher Bestandteil von Politik ist, dann ist **Abwesenheit von Konflikt auch Abwesenheit von Demokratie**: „Demokratie sei gekennzeichnet durch ein unauflösbares Spannungsverhältnis zwischen den ethisch-politischen Prinzipien Freiheit und Gleichheit, und unter Bedingungen neoliberaler Postpolitik werde das Konzept Freiheit einerseits vom Gleichheitspostulat abgekoppelt, andererseits auf wirtschaftliche, genauer: unternehmerische Freiheit verengt.“ Entsprechend wird zugunsten der erhöhten Unternehmerischen Freiheit die Freiheit auf Wohnraum zurückgewiesen und Stimmen dagegen nicht anerkannt, die neoliberale Politik wird als alternativlos betitelt.

Dieses Zugunsten von Unternehmerischer Freiheit äußert sich auch in Steuererlassen, der Sparsamkeit des Staates selbst und der Installation von Schuldenbremsen; der Staat nimmt sich selbst als regulierenden Faktor von Markt und Überlässt dem Unternehmer das Feld. Fehlende Steuereinnahmen und der Verzicht auf Kredite führt auch dazu, dass benötigte Bauaufgaben an private Investor\*innen weitergegeben werden müssen, die so genannten public private partnerships (ppp). In solch einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft wird den Unternehmer\*innen eine eigentlich Öffentliche Aufgabe zugewiesen (z.B. Schulen), die jene dann so ausführen, dass es für sie wirtschaftlich vorteilhaft ist. Die verlustreichen Bereiche der öffentlichen Infrastruktur übernimmt dann wieder die öffentliche Hand. Dies führt zu einem Kontrollverlust an öffentlichen Bauaufgaben, sowie einer Verknappung des öffentlichen Haushaltsbudgets. Die **Öffentlichkeit beraubt**

sich selbst ihrer politischen Handlungsmacht, und ihrem Gestaltungsspielraum. In Anbetracht der Art und Weise wie diese Prozesse als alternativlos dargestellt werden ist es wenig verwunderlich, dass das Vertrauen der Bevölkerung in die Handlungsfähigkeit der Politik abnimmt. Auch wenn dies nur ein Grund von vielen für die aktuelle Politikverdrossenheit ist, so steht er doch sinnbildlich für eine Tendenz innerhalb der neoliberalen Politikwahrnehmung.

Fehlende Gegenstimmen innerhalb dieser Prozesse erwecken auch den **Anschein, dass es keine Alternative zu diesen Prozessen und „der Macht des Marktes“ gibt**, eine Folge der Hegemonie der neoliberalen Idee. Um dieser Macht entgegen zu wirken benötigt es Gegenstimmen, die einen Dissens herbeiführen und der Öffentlichkeit, besonders den marginalisierten Gruppen, wieder die Möglichkeit geben an gesellschaftlichen Prozessen teilzuhaben, überhaupt einen Raum zu öffnen, in dem demokratisch agiert werden kann.

Das zugehörige Schlagwort für solche Aktionen heißt **radikale Demokratie**. Handlungen also aus der Basis der Gesellschaft heraus, die sich der neoliberalen Hegemonie widersetzen und die vielen Stimmen der Gesellschaft zur Sprache bringen.

### Was ist radikale Demokratie und welche Formen kann sie annehmen?

Unter radikaler Demokratie ist zunächst einmal ein Sammelbegriff für politische Theorien zu verstehen, die sich **ausschließlich auf eine Volkssouveränität berufen**. Dies schließt eine Beeinflussung von Institutionen oder wirtschaftlichen Mächten aus. Zusätzlich basiert die radikale Demokratie auf dem Ideal der Freiheit des Menschen und dem Wunsch den Interessen der Menschen eine Ausdrucksmöglich-

keit und einen Ort der Austragung zu geben. Die Idee der radikalen Demokratie fordert also, dass **es Raum für eine Auseinandersetzung geben muss**, die nicht in einer Eskalation endet.

Wenn also in der Öffentlichkeit politische Handlungen als alternativlos dargestellt werden ist das auch eine Form von Politik, denn sie schafft **Konsens durch Unterdrückung der Gegenstimmen**. Konsens ist, nach Jaques Rancière, so etwas wie wenn alles gezählt und einem Platz zugeordnet ist. Wenn dies einmal geschehen ist folgt Verwaltung, die eine ordnende Funktion übernimmt. Der Dissens hat dann ein ästhetisches Moment der Störung von Repräsentation und er entsteht dort, wo Leute erscheinen, die in der gesellschaftlichen Ordnung nicht mitgedacht wurden. Dieser Moment ist ein politischer Moment.

ERBAVT VON DER  
GEMEINDE WIEN  
1924 VND 1925  
AVS DEN MITTELN  
DER WOHNBAU-  
STEUER

Ein Moment ist beispielsweise, dass **Sichtbarkeiten für Projekte, die nicht nach neoliberalen Modus funktionieren erhöht werden**. Als Beispiel können da die Inschriften auf den Gemeindebauten genannt werden, die während der Zeit des roten Wiens erbaut wurden. Auf den Gebäuden, die zugunsten der Arbeiter\*innen errichtet wurden steht in etwa geschrieben: „Erbaut von der Gemeinde Wien aus den Mitteln der Wohnbausteuer in den Jahren 1927 und 1928“. Damit geschehen Setzungen, die über lange Zeit hinaus Sichtbarkeit erzeugen und eine Position auch auf politischer Ebene vertreten. Die Formulierung „aus den Mitteln der Wohnbausteuer“ deutet darauf hin, dass Geld von

den Verdienenden dafür eingesetzt wurde Wohnraum zu schaffen und eine Umverteilung des Kapitals erreicht wurde. Eine zweckgebundene Steuer also, die dem Allgemeinwohl zugute kommt. Aus heutiger Sicht ein Gegensatz zu privat finanziertem Wohnraum des Neoliberalismus und Ausdruck einer Alternative.

Die Öffnung der Stadt für das Kapital bewirkt, dass immer mehr Räume privatisiert werden und durch dieses besetzt werden. Von Seiten des Kapitals, also Projektentwickler\*innen und Investor\*innen, gibt es die Auffassung, dass ein Raum nicht gesellschaftlich relevant ist, wenn kein Geld in ihn investiert und Gewinn erwirtschaftet wurde. Es ist jedoch so, dass Räume immer besetzt sind. Entweder durch das Kapital oder anders. So gibt es also immer verschiedene Lesarten wie Räume funktionieren; sie können temporär besetzt sein, oder im Falle einer Kapitalisierung, bzw. dem Kauf, dauerhaft. Durch das Abgeben von Flächen an Kapital-eigner\*innen verzichtet die Stadt auf Möglichkeiten Flächen in der Zukunft umzugestalten und beraubt sich dadurch einer Nutzungsvielfalt.

Um dem entgegen zu wirken müsste eine **Besetzung, Markierung oder Einschreibung durch öffentliche Aneignung erfolgen und durch provokative Stadtplanung und Gesetze gerahmt werden**. Die Auswirkung wäre, dass Räume nie vollständig besetzt sind und immer eine Möglichkeit des Wandels besteht.

Jede Politik ist ein Handeln und sobald ein Ziel erreicht, eine Handlung vollendet ist, wird sich diese auf andere auswirken. Es sollte jedoch um demokratische Färbung zu bekommen die vollendete Handlung nicht mit einer Position von Identität und Selbstgewissheit einhergehend, sondern mit einer „Ethik

der Entfremdung“. Dies bedeutet vor allem, dass es ein „demokratisches Verhältnis der Anerkennung“ geben sollte. Es sollte eher so gelesen werden, dass es möglich ist Entfremdung anzuerkennen, anstatt sie zu verdrängen. Entfremdung heißt hier eine Beziehung zu einem handelnden Selbst, das nicht mit sich identisch ist und eine Beziehung zu anderen, die diesen keine Identitäten aufzwingen.

So kann ein Zurücktreten der Planer\*innen als unanfechtbarer Experten dazu führen, dass das Produkt, also der Plan in seiner Funktion gestärkt wird. Er fordert somit die anderen Beteiligten zur Mitarbeit und damit zur Mitverantwortung für das Geplante auf. Die Architektur selbst geht in einem solchen Verfahren auch auf die Suche nach ihrer „Identität“, da sie auch spezifisch durch die Beteiligten entstehen kann.

Selbstentfremdung sollte auch Teil der planenden Disziplinen sein, sodass die Architektur ihre Identität nicht mehr nur in sich selbst findet oder in ihrer Begründbarkeit, sondern auch über die Begrenztheit ihrer eigenen Profession und Expertise. Solch eine Selbstentfremdung ist Voraussetzung für Solidarität und das Anerkennen anderer Interessen.

Als radikal demokratisch gilt es zudem, dass Kritik geäußert wird, an der unrechtmäßigen Verteilung von Zugängen zu Öffentlichkeit, zu Anteil am gesellschaftlichen Reichtum, zur Teilhabe am Gemeinwesen. Die Stadt ist ein Ort an dem Ungerechtigkeit produziert wird und es geht immer wieder darum wie Gerechtigkeit herzustellen möglich ist. Und hier geht es weniger darum für Gleichheit zu sorgen, als vielmehr darum zu ermöglichen Eigenkapital, vor allem auf Bildungsebene, anzureichern und damit für Chancengleichheit zu sorgen. Als Beispiel dient zum Beispiel ein Projekt aus Amerika in dem das Kapital, welches in die Inhaftierung

von Tätern von Kleindelikten wandert in die Entwicklung von Schulen und Kindergärten geleitet wird.

Die Macht des gesellschaftlichen Idealbildes lässt sich auch aus dem allgemeingültigen Standard ablesen, beispielsweise der Grundrissplanung für Kleinfamilien oder Arbeiterfamilien, auf die die standardisierten Bauten vornehmlich ausgerichtet wurden. Dies führt automatisch zu einer Bevorzugung von diesen Lebensmodellen und erzeugt auch hier eine Art Hegemonie. Das Denken und Planen von abweichenden Grundrisstypologien kann als Akt radikaler Demokratie verstanden werden in dem Sinne, dass Alternativen Präsenz gewinnen und Personen, die nicht dem zu der Gesellschaftsnorm gehören einen Platz finden.

In Planungsbüchern und Gesetzen wird festgehalten, was als Minimum zu gelten hat, „elementare Minimum an Raum, Luft, Licht, Wärme, die der Mensch braucht, um bei der Vollentwicklung seiner Lebensfunktionen durch die Behausung keine Hemmungen zu erfahren, also ein Minimum an modus vivendi an Stelle eines modus non-morendi.“ (Walter Gropius, 1929). Das verhilft zu Schaffung eines Standards, gilt aber im Umkehrschluss in der Praxis der Planung als das Maximum des Möglichen, weil sich die Planenden an die maximale Verwertung der Flächen anstreben müssen. Die Vorgaben, die das Minimum bestimmen, bestimmen also auch, wie das Normal an Wohnen aussieht und schaffen damit auch eine Art Hegemonie in der Planung. So war es in der Vergangenheit so, dass die Wohnungen für Kleinfamilien konzipiert waren und es so zu einer Verunmöglichung von Wohnalternativen wie etwa einem kollektiven Wohnen kam. Hier kann in der Planung ein Raumpolster dienlich sein, das eigentlich keinen Zweck hat. Es ermöglicht mit dem

Wohnraum zu agieren und ihn seinen Wünschen anzupassen, bzw. für Veränderungen offen zu sein. Wenn ein höheres Maß als der Standard gefordert wird, wird häufig mit dem Argument entgegnet, dass dann andere diese ebenfalls haben möchten. Ein Standard wird somit noch mehr zum Minimum und erzeugt eine Negation, ein Downgrading von Ideen und Möglichkeiten. Lediglich wirtschaftliche Ideen haben so eine Legitimation in einem neoliberalen System, soziale dagegen besitzen sie nicht.

Formen des alternativen Wohnens eröffnen auch Räume in denen Menschen sich wiederfinden können, die mit Ungleichberechtigung und Diskriminierung der Machtformationen der Mehrheitsgesellschaft konfrontiert sind.

Macht geht Hannah Arendt zufolge vom Zusammen-Handeln vieler aus. Macht ist „im Besitz einer Gruppe, ist korrektiv und kooperativ, und durch dieses Gemeinsame ist Macht auch nicht als Gewalt zu verstehen (vereinfacht dargestellt, übt ein\*e Einzelne\*r nicht Macht aus, sondern Gewalt).

Soziale Bewegungen als populäre Handlungsmacht haben die Möglichkeit Menschen aus dem privaten in den öffentlichen Raum zu holen und ihn so zu verändern. Der Neoliberalismus hat unterschiedlichste Protestformen zustande gebracht. Von Sozialprotesten zu urbanen Utopien. Proteste werden angestoßen von Ausschluss- und Ohnmachtserfahrungen und mit den heutigen Aneignungen und Machtverschiebungen getrieben vom Kapital kommt es zu unfreiwilligen Platzzuweisungen, die eine Form von Vertreibung darstellen und die letztendlich zu Protesten führen können. Protestformen sind unter anderem Strömungen, die die Handlungsmacht über den Wohnraum zurückfordern wie die Bewegung

des so genannten neuen Munizipalismus (basiert auf Wohnsitz und Partizipation, agiert innerhalb und außerhalb des parlamentarischen Systems), oder etwas wie die Bewegung Deutsche Wohnen & Co enteignen.

Es geht nicht darum Konflikte abzdrehen, sondern Spielräume zu eröffnen in denen Stadtkonflikte zutage treten können und ohne Verpflichtung in Konsens zu münden anerkannt werden und auch bestehen bleiben können. Eine Möglichkeit von radikal-demokratischer Setzung im Stadtkontext ist die bewusste Freihaltung von Räumen von kapitalbezogener Nutzung. Freie Flächen dienen als demokratischer Handlungsraum und bieten Infrastruktur für Konfliktaustragung, bzw. temporäre Besetzungen, die jede Person in gewisser Weise gestalten kann.



DIESER TEXT IST ENTLANG DES BUCHES „STADTKONFLIKTE“ VON GABU HEINDL ENSTANDEN

# FREISTADT CHRISTIANIA



Aus Protest an mangelndem Wohnraum entstand 1971 die Freistadt Christiania (dänisch Fristad Christiania) im Zentrum Kopenhagens. Von den dänischen Behörden als staatlich geduldete autonome Gemeinde, agiert die alternative Gemeinschaft außerhalb der traditionellen gesellschaftlichen Normen und der staatlichen Kontrolle.

## II. Freistadt Christiania

### Ideale und Entstehung und Fakten

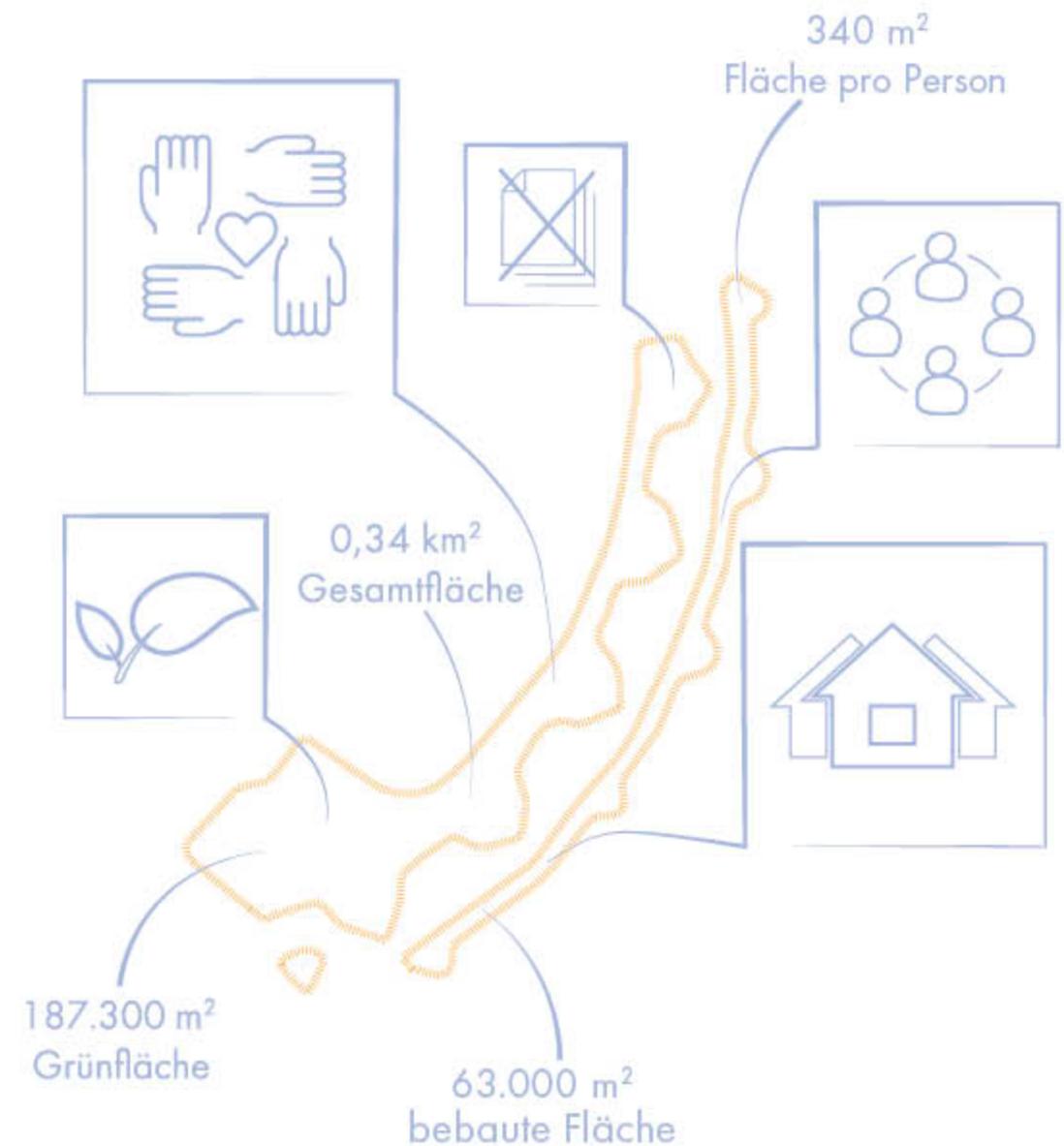
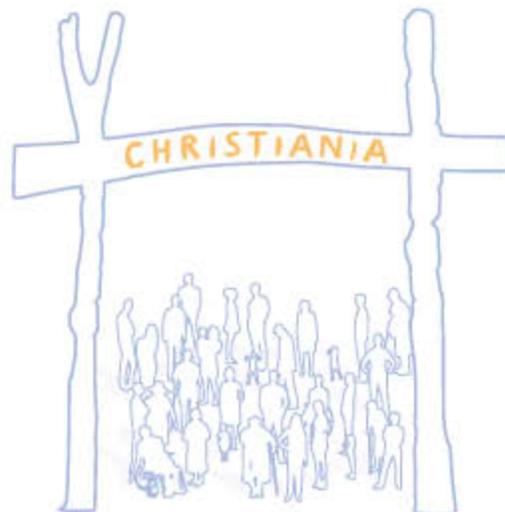
Freistadt Christiania wurde 1971 gegründet, als **Protestaktion gegen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum** in Kopenhagen. Eine Gruppe tatendurstiger Menschen besetzten ein verlassenes Militärgelände im Kopenhagener Stadtteil Christianshavn. Die Gruppe ließ sich von gegenkulturellen und gegen das Establishment gerichteten Ideologien inspirieren und machte sich daran, eine **alternative Gemeinschaft zu schaffen**, die außerhalb der traditionellen gesellschaftlichen Normen und der staatlichen Kontrolle agieren sollte.

In den ersten Jahren wurde die Gemeinschaft von der dänischen Regierung weitgehend ignoriert und durfte sich eigenständig entwickeln. Als sie jedoch an Größe und Beliebtheit zunahm, wurde die Regierung auf sie aufmerksam, und es kam zu Konflikten über Fragen wie Eigentumsrechte und Drogenkonsum. In den 80er Jahren versuchte die Regierung

mit einer Reihe von Zwangsräumungen und Polizeirazzien, die Gemeinde zu schließen, was jedoch auf den Widerstand der Bewohner und ihrer Unterstützer stieß.

Im Laufe der Jahre hat die Gemeinde mehrere Rechtsstreitigkeiten mit der Regierung ausgefochten, aber es ist ihr gelungen, ihre Autonomie zu bewahren. Heute ist die Freistadt Christiania eine **anerkannte und tolerierte autonome Gemeinschaft** und ein beliebtes Touristenziel, das für seinen alternativen Lebensstil und sein kulturelles Angebot bekannt ist. Der Konsum und Verkauf von Drogen ist jedoch nach wie vor ein strittiges Thema, und die Gemeinde hat sich bemüht, eine Lösung zu finden, die sowohl die Regierung als auch die Einwohner zufrieden stellt. Zu den Grundsätzen der Einwohner von Freistadt Christiania gehören die **Konzentration auf das Leben in der Gemeinschaft** und die **Selbstverwaltung** sowie das Engagement für **Nachhaltigkeit und Umweltschutz**. Die Gemeinde arbeitet nach einem auf **Konsens basierendem Entscheidungsmodell** und hat ihre eigenen **Gesetze und Vorschriften**, die von einer von der Gemeinde gewählten Sicherheitskraft durchgesetzt werden. Der Konsum harter Drogen ist verboten, und es wird großer Wert auf **Gewaltlosigkeit** gelegt. Darüber hinaus ist die Gemeinde für ihren ausgeprägten Sinn für **soziale und kulturelle Vielfalt** sowie für ihre **offene und integrative Atmosphäre** bekannt.

Das Plenum (Fællesmøde) behandelt die Angelegenheiten, welche die gesamte Gemeinschaft betreffen, z. B. den Beschluss des jährlichen Haushaltsplans, Zusammenarbeit und Verhandlungen mit dem dänischen Staat oder Konflikte mit der Kopenhagener Polizei.



# MIETSHÄUSER SYNDIKAT



Das Miethäuser Syndikat ist eine in Deutschland kooperativ und nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Kollektiveigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen zu schaffen. Bis Oktober 2022 war es an 177 Hausprojekten in Deutschland beteiligt. Das Syndikat beteiligt sich finanziell an Projekten bzw. Immobilien, damit diese später nicht weiterverkauft werden können. Gleichzeitig fördert das Syndikat den Solidartransfer zwischen leistungsfähigeren und finanzschwächeren Projekten.

## III. Mietshäuser Syndikat

### Welcher Grundgedanke steckt hinter dem Modell des Mietshäuser Syndikats (MHS) und wie kam es überhaupt dazu?

Welcher Grundgedanke steckt hinter dem Modell des Mietshäuser Syndikats (MHS)? Kurz gefasst: Neutralisierung von Eigentum, Solidarität und Selbstorganisation.

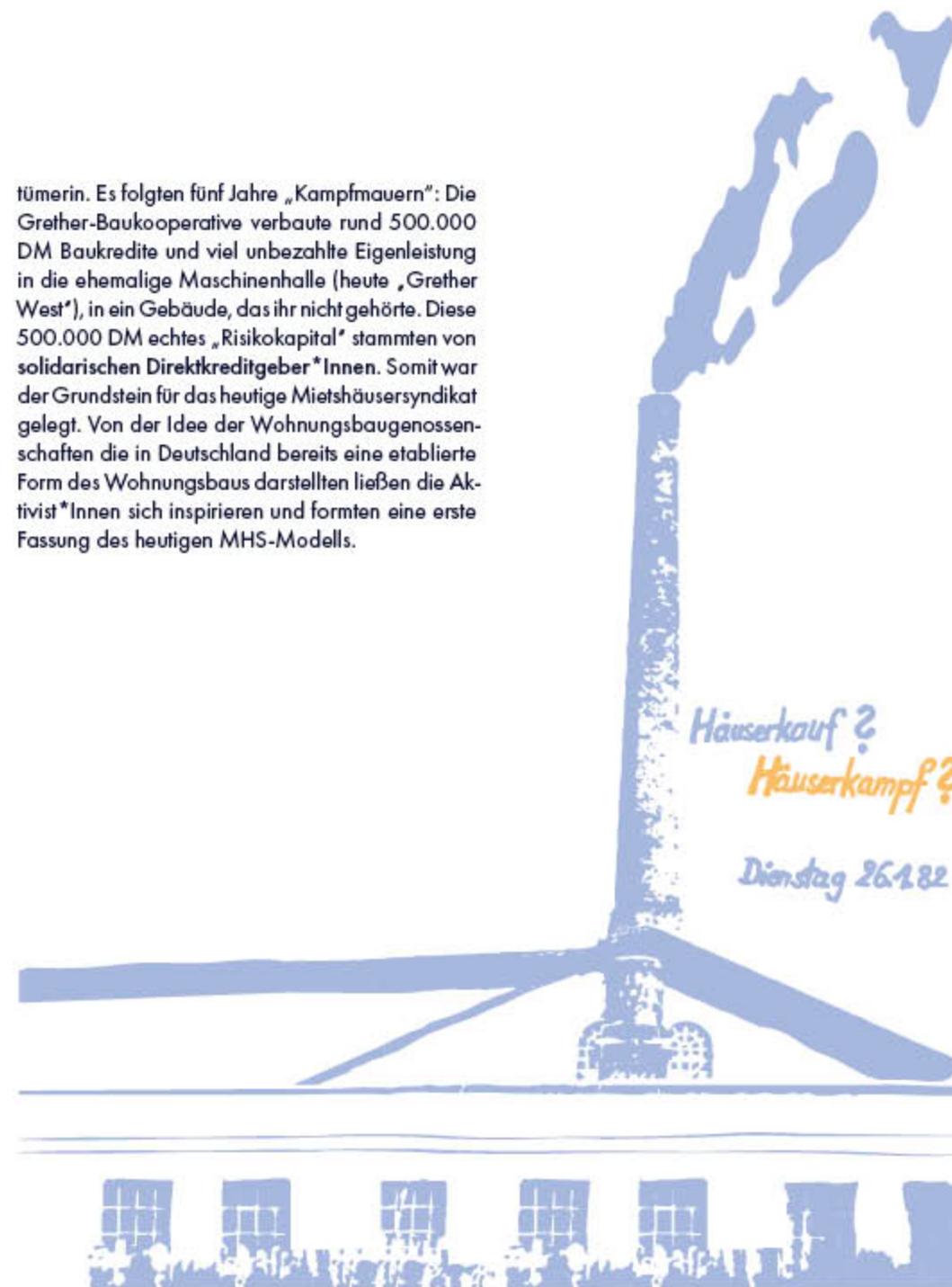
Das MHS hat sich zum Ziel gesetzt, erschwingliche, energieeffiziente und umweltfreundliche Wohnungen zu schaffen, die den Aufbau von Gemeinschaften und den sozialen Zusammenhalt fördern. Alles geschieht auf gemeinnütziger Basis, wobei etwaige Überschüsse in die Entwicklung reinvestiert oder zur Unterstützung anderer Projekte verwendet werden. Dabei wird die Zusammenarbeit und

die gegenseitige Hilfe unter den jeweiligen Hausprojekten gefördert.

Wohnen als Grundbedürfnis soll Sicherheit gegeben werden, indem die Bewohner\*innen langfristige Besitzsicherheit haben und somit nicht von Räumung oder Vertreibung bedroht sind. Als gemeinsame Eigentümer\*Innen und Verwalter\*Innen der Immobilien, treffen sie ihre Entscheidungen demokratisch und ohne Beteiligung von Vermieter\*Innen oder externen Investor\*Innen. Somit soll auch für die Politik ein richtungweisendes Zeichen gesetzt werden, welche Alternativen es gibt um gegen die genannten Probleme im aktuellen Immobilienmarkt vorzugehen. Das MHS ist offen für alle, die ihre Grundsätze und Ziele unterstützen, unabhängig von ihrer Herkunft oder ihrem Einkommen. Transparente, gemeinschaftsorientierte und partizipative Entscheidungsprozesse sollen das Vertrauen stärken. Auch auf finanzieller und administrativer Ebene soll alles für jeden, jederzeit einsehbar sein.

Das Mietshäusersyndikat entstand in den späten 1980er Jahren als Reaktion auf die Wohnungskrise in Deutschland, die durch hohe Wohnpreise, einen Mangel an erschwinglichem Wohnraum und einen Mangel an gemeinschaftlicher Kontrolle über die Immobilienmarktentwicklung gekennzeichnet war. 1989 lagen in Freiburg schon zehn Jahre Häuser- und Mietkampfgeschichte hinter den Initiatoren der Grether-Baukooperative. Davon fünf Jahre wechselhafte Auseinandersetzungen um den Erhalt der ehemaligen Grether'schen Fabrik. Die befand sich in Freiburgs einzigem offiziellen Sanierungsgebiet, auf 5.200 m<sup>2</sup> städtebaulichem Fließgrundstück direkt am Bahnhof und am Rand der Innenstadt. Der Gemeinderatsbeschluss von 1983, ein kleines Wunder, beendete vorläufig die jahrelange Androhung der Zwangsäumung durch die Grundstückseigen-

tümerin. Es folgten fünf Jahre „Kampfmauern“: Die Grether-Baukooperative verbaute rund 500.000 DM Baukredite und viel unbezahlte Eigenleistung in die ehemalige Maschinenhalle (heute „Grether West“), in ein Gebäude, das ihr nicht gehörte. Diese 500.000 DM echtes „Risikokapital“ stammten von solidarischen Direktkreditgeber\*Innen. Somit war der Grundstein für das heutige Mietshäusersyndikat gelegt. Von der Idee der Wohnungsbaugenossenschaften die in Deutschland bereits eine etablierte Form des Wohnungsbaus darstellten ließen die Aktivist\*Innen sich inspirieren und formten eine erste Fassung des heutigen MHS-Modells.



**Prozess**

Dieser Grundstein ist es auch welcher das Finanzierungskonzept des Miethäuser Syndikats so erfolgreich macht, doch der Reihe nach.

Das Miethäuser Syndikat hat es sich zum Ziel gemacht so viel Wohnraum wie möglich vom Kapitalmarkt loszulösen um somit leistbares Wohnen ohne persönliches Eigentum zu schaffen.

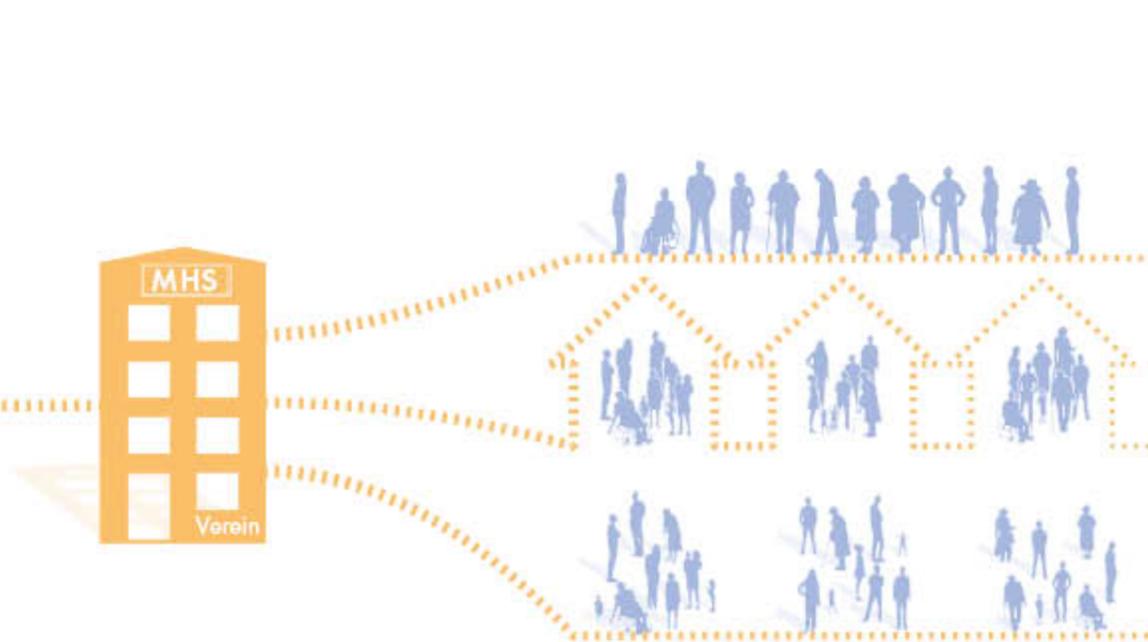
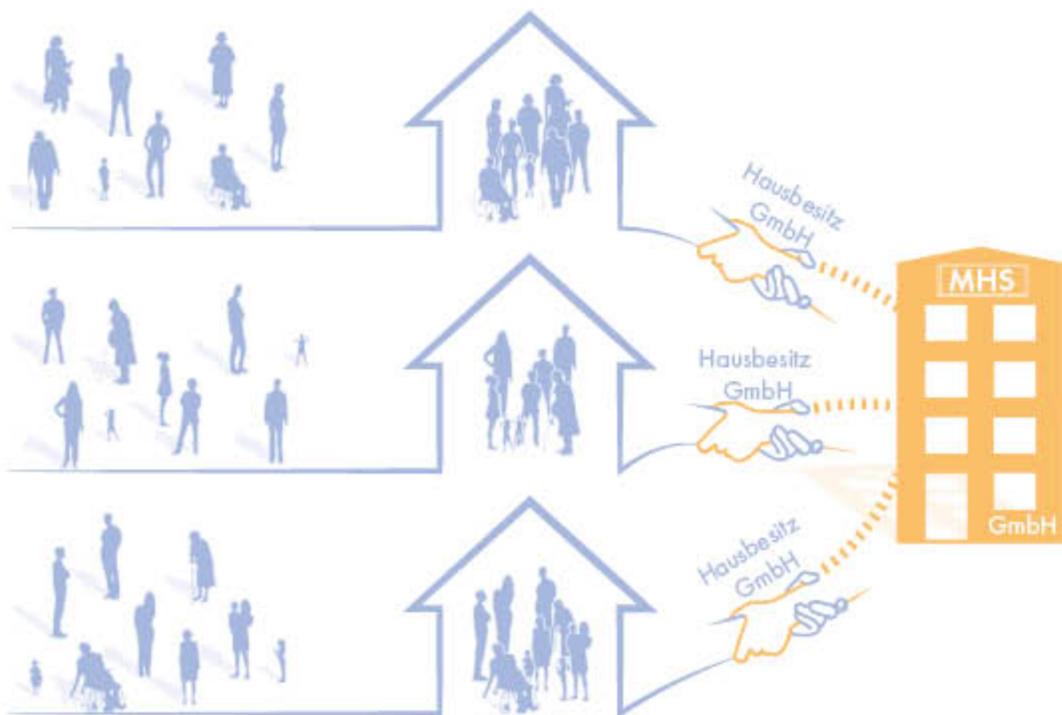
Grundlegend dafür ist die Struktur des MHS, welches aus einem Dachverein und vielen kleinen Unterstrukturen besteht. Mitglieder im Dachverein sind neben Einzelpersonen auch Gruppen oder Hausvereine. Diese Hausvereine sind ein Konstrukt des Systems, denn in Ihnen sind die Bewohner der Häuser

organisiert, deren Immobilien Teil des Syndikats sind. Eine Immobilie wird demnach nicht von einer Person besessen, sondern befindet sich im **Besitz einer GmbH**, welche wiederum im Besitz des Hausvereins ist. Nicht vollständig jedoch, denn das Miethäuser Syndikat besitzt 49% der Anteile an der Hausbesitz GmbH und kann jederzeit ein **Veto gegen den Verkauf** einlegen kann. So wird garantiert, dass das Haus niemals verkauft wird.

Wie kommt nun so ein Hausprojekt zustande? Zuerst müssen sich **interessierte Menschen** finden, die gemeinsam ein Projekt entwickeln wollen. Vorausgesetzt wird nichts, kein Eigenkapital, kein Know-How, denn das Miethäuser Syndikat ist eine Struk-

tur die bei den Entwicklung unterstützend mitwirkt. Ganz ohne Voraussetzung sind die Projektentwicklungen dann doch nicht. Es muss mindestens Motivation und der Wille vorhanden ein Projekt selbst zu entwickeln und auch in Zukunft selbst zu verwalten. Wenn sich dann Personen zusammen gefunden haben und die Idee formuliert ist beginnt die **Finanzierungsphase**. Hier kommt der Grundstein wieder ins Spiel, denn die Projektbeteiligten müssen **kein Eigenkapital** aufbringen um an einen Kredit bei einer Bank zu gelangen. Sie umgehen diese Hürde indem sie von **Privatpersonen Kredite** nehmen und diese als **Eigenkapital für eine Kreditaufnahme** nutzen. Das funktioniert, da diese Direktkredite im Fall der Fälle nachrangig bedient werden.

Einen kleinen Teil steuert auch das MHS selber zu den Projekten hinzu um ihnen den Start zu erleichtern. Neben dem über Jahre und durch viele erfolgreiche Projekte gesammelte Know-How, gibt das **Miethäuser Syndikat Startkapital** für Projekte. Hier liegt eine weitere Besonderheit des System MHS, denn die Bewohner zahlen immer einen Anteil ihrer Miete dem Miethäuser Syndikat; den **Solidarbeitrag**. Zu Beginn der Projektentwicklung, wenn die Kosten sehr hoch sind und die Kredite getilgt werden ist er sehr niedrig, steigt dann aber Jahr für Jahr, sodass das MHS im Laufe der Zeit mehr Geld sammelt um **weitere Projekte zu unterstützen**. So soll sich das MHS weiter verbreiten und immer mehr Nachahmer und Unterstützer finden.





### Internationale Projekte

In den letzten Jahren wächst europaweit das Interesse am Syndikatsmodell und es entwickeln sich auch unabhängig davon Bewegungen die selbstorganisiert und solidarisch das kapitalistische Eigentum ins Visier nehmen wollen. Ausgehend von der AG International des Syndikats formierten sich 2017 Aktivist\*innen aus unter anderem Frankreich, Deutschland, Österreich, Tschechien, Niederlande, Ungarn und Spanien mit dem Ziel durch jährliche Treffen den internationalen Austausch zu stärken und gründeten 2018 das **Commoning Spaces Netzwerk**. Mit der **MOBA Genoss\*innenschaft** hat sich außerdem eine Dachorganisation speziell für den osteuropäischen Raum gegründet. Zusammen mit dem MHS wird versucht die rechtliche und finanzielle Barriere der entsprechenden Länder zu überwinden und der Solidarität über die Nationalgrenzen hinweg zu helfen.

Als französisches Pendant zum Mietshäuser Syndikat gibt es den Dachverein **Le CLIP** der sich 2010 gegründet hat. Die Projekte sind als Vereine organisiert und finanzieren sich bislang ausschließlich über Direktkredite. So gibt es auch in Spanien die Stiftung „**La Dinamo**“ und die Dach-Genossenschaft „**Sostre Civic**“, sowie den Verband der Kooperativen für Solidarwirtschaft (**XES**), die ähnlichen Idealen nacheifern. In den Niederlanden hat sich 2017 der Verein **VrijCoop** gegründet und in Tschechien haben sich 2015 **sdilené domy** („gemeinsame Häuser“) zusammengefunden. **Sdilené domy** sind Teil der **MOBA Genoss\*innenschaft**.

In Österreich und somit relevant für unsere Intervention am Nordwestbahnhof wurden 2014 die Strukturen des Mietshäuser Syndikats in den öster-

reichischen Rechtsraum mit dem **habiTAT** übertragen. Das bewährte Geflecht des Syndikats wurde mit dem **habiTAT-Dachverein**, den **Hausvereinen** und **Hausbesitz GmbHs** nachgebildet. Zur Entscheidungsfindung verwendet das **habiTAT** ein an die **Soziokratie** angelehntes **Delegiertensystem**. Der **Solidarbeitrag** wird in Österreich mit einem **Sockelbetrag von 0,10 €/m<sup>2</sup>** berechnet und ist **fix für alle Projekte**, plus **inflationsangepasster jährlicher Steigerung** und ist **fix für alle Projekte**, plus **inflationsangepasster jährlicher Steigerung**.



# BIKES & RAILS



Mietshäuser Syndikat in Österreich gibt es nicht, wohl wahr. Hier heißt es habiTAT.

Wenige Hausprojekte gab es bisher, dafür quer durch das Land und durchweg unterschiedlich. Einige sind schon seit längerer Zeit erfolgreich entwickelt und haben die schwierige Startphase hinter sich gebracht. Darunter das Projekt Bikes&Rails, welches als Neubau in einem Stadtentwicklungsgebiet in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs entstand. Dieses Projekt ist beispielhaft für das was möglich ist, wenn sich eine Baugruppe unter dem habiTAT zusammen findet. Leistbares, selbstorganisiertes Wohnen mit ökologischen Ansprüchen. In der Folge beleuchten wir dieses Projekt näher und sprechen mit Elke Rauth, Mitbegründerin und Bewohnerin des Projekts.

## IV. Bikes & Rails

### Steckbrief

Bikes & Rails ist das erste Neubauprojekt im habiTAT, dem österreichischen Mietshäuser Syndikat. Die erste Projekt Präsentation fand im Herbst 2014 statt. Von da an dauert es noch 2 Jahre bis zum Baubeginn. In regelmäßigen Abständen trifft sich die Gruppe, bestehend aus 12 Erwachsenen und 2 Kindern, um in 4 Phasen das Konzept umzusetzen. Stufe 1 & 2 waren dazu da die Kerngruppe zu bilden, welche im nächsten Schritt erweitert wurden und um aus Leitideen ein konkretes Architekturkonzept zu bilden. Phase 3 betraf den Bau, wo es um ein Prozessmonitoring und ein konkretes Nutzungskonzept ging. Die Nutzungsphase umfasst das Einleben und ein Adaptieren des Nutzungskonzeptes.

Wünsche und Kernpunkte des Konzepts sind ökologisches Bauen, kompakte und flexible Wohnungen, Räume für Begegnungen, umweltbewusste und sanfte Mobilität, Kostengünstigkeit sowie Diversität und Internationalität. Neben der Barrierefreiheit auf allen Ebenen konzentriert sich die Gruppe auf das Thema Nachhaltigkeit, weshalb das Gebäude ein Passivhaus aus Holz ist. Parallel zu der grünen Architektur soll Privatsphäre möglich sein, gleichzeitig aber die Gemeinschaft unterstützen. Auf den 2.103 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind 18 Nutzungseinheiten entstanden.

Soziale Nachhaltigkeit bedeutet für die Gruppe aber auch das Einbinden des unmittelbaren Umfeldes. Ziel ist es das Sonnwendviertel mitzugestalten. So soll sich der Vorplatz mit dem öffentlichen Raum ver-

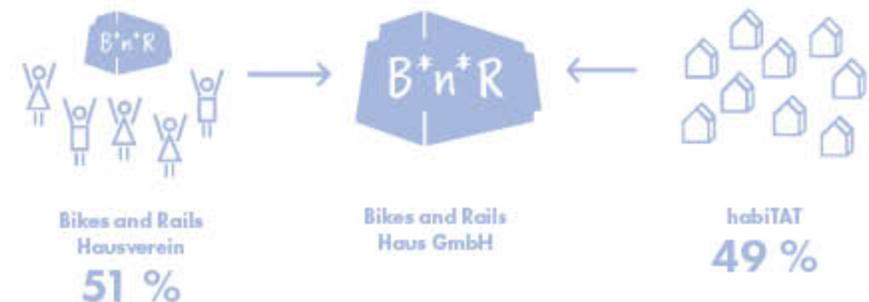
schränken. Als Quartierstreffpunkt sollen ein Café und eine Radwerkstatt im Erdgeschoss wirken. Der Gemeinschaftsräume ist ein anmietbarer Veranstaltungsraum, der auch den Nachbarn zur Verfügung stehen, genauso wie das Angebot an Bildungs- und Kulturveranstaltungen.

Die Gruppe organisiert sich in unterschiedlichen Gremien um die Entscheidungsfindung zu erleichtern. Der Verein ist das zentrale Element und Hauptmieter des Hauses. Zu Diskussionen bildet sich die Vollversammlung. Arbeitsgruppen braucht es zur Recherche, weitere Diskussionen und zur Aufbereitung und Organisation diverser Themen. Der Steuerungskreis, bestehend aus dem Vereinsvorstand und Vertretung der Arbeitsgruppen, trifft sich zu regelmäßiger Koordination der Inhalte und Ar-

beitsschritte. Parallel gibt es ein Versöhnungsteam, das im Fall bei Konflikten schlichtet.

Das Projekt finanziert sich wie beim Mietshäuser Syndikat üblich einerseits aus Bankdarlehen und andererseits aus Direktkrediten, hier kommt die Hälfte von der Bank und knapp ein Drittel von Direktkrediten. Die übrigen 20 % kommen aus der Wohnbauförderung der Stadt Wien. Zu Gute kommt dem Projekt auch, dass das Grundstück durch den Gewinn eines Wettbewerbs weit unter Marktpreis erworben werden konnte. Dieses System und die äußerst nachhaltige Bauart ermöglicht es, dass sich die Wohnkosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inklusive Heizung und Warmwasser auf günstigen 9,60 € belaufen.

Gleichzeitig verhindert die Rechtsstruktur jegliche künftige Privatisierung und ist somit ein effektives Mittel gegen das Spekulieren mit Wohnraum.



### Interview mit Elke Rauth

Elke Rauth ist Obfrau von *dérive* - Verein für Stadtforschung, sowie Redakteurin von *dérive* - Zeitschrift für Stadtforschung und des monatlichen Radioformats Radio *dérive*. Sie ist Leiterin und Co-Kuratorin von *urbanize! Int. Festival für urbane Erkundungen*, das sich seit 2010 jährlich urbanen Themenstellungen widmet. Mit dem Hausprojekt Bikes & Rails ist sie Teil des *habiTAT* Mietshäuser Syndikat. Sie interessiert sich für Stadt als gesellschaftspolitischer Ort und für die Organisation des postkapitalistischen Übergangs in Theorie und Praxis. Das Projekt Bikes & Rails ist Beispiel für alternative Wohnkonzepte und soll in unserem Fall als mögliche Besiedlungsform für den Nordwestbahnhof in Betracht gezogen werden.

**Frau Rauth, Sie haben vor einer Weile im Sonnwendviertel das Projekt Bikes & Rails nach dem Prinzip des Mietshäuser Syndikats entwickelt. Wie kam es zu der Projektidee und wie haben Sie ins Sonnwendviertel gefunden?**

Nun, zu Beginn gab es eine Gründungsgruppe, die bereits in einem Wohnprojekt in Purkersdorf zusammen gelebt haben, wo auch der Architekt Georg Reinberg lebt. Die waren damals schon Rad-affin und Klima engagiert. Er hat gewusst, dass Grundstücke am Sonnwendviertel ausgeschrieben werden und sie angesprochen, ob sie nicht Lust hätten sich mit ihm gemeinsam was auszudenken. Die Familien-Wohnbau, der gemeinnütziger Bauträger, ist über den Architekten dazugekommen. Die Grundstücke wurden nach qualitativen Verfahren, quasi nach Konzeptverfahren vergeben und die



Anforderung war, dass die Konzepte mehr können als nur Wohnraum herzustellen. So musste man mit einem Konzept in den Wettbewerb einsteigen, das in irgendeiner Form Mehrwert für die neu entstehende Gesellschaft und den Stadtteil hat. Darum heißt das Projekt auch Bikes&Rails, weil bei uns der Fokus damals im Wettbewerb auf klimafreundlicher Mobilität und so etwas wie einem Mobilitätshub für das Viertel lag. Damit haben wir das eigentlich gewonnen. Und es war von vornherein so, dass vier Grundstücke für Baugruppen gewidmet waren, von denen wir jetzt eines haben. Für unser Grundstück haben wir dadurch sehr viel weniger bezahlen müssen als der Marktwert war und wir haben uns auch dafür entschieden sozialen Wohnbau zu machen, wodurch die Baukosten automatisch gedeckelt wurden. Was aber insofern auch für die Gruppe Vorteile hatte, da dann der Baupreis auf so plus minus 2.000 € auf den Quadratmeter festgesetzt wurde. Mehr hat es einfach nicht kosten dürfen. Rückblickend denke ich mir, war es wirklich hilfreich für die Gruppe, weil

man gar nicht erst anfängt komplette Luftschlösser zu bauen. Man muss sich fokussieren auf das was am allerwichtigsten ist. Das war bei uns der Holzbau und dass wir ein Passivhaus machen wollten.

### Wie ist das *habiTAT* involviert?

Also es war nicht von vornherein klar war, ein Syndikatshaus zu bauen. Es ist relativ üblich, dass so Baugruppen Projekte eigentlich in kleineren Gruppen beginnen. Es gibt immer ein paar Leute, die die Initiative ergreifen und die haben dann meistens im Freundeskreis Leute die das auch toll finden. Und dann irgendwann muss die Gruppe erweitert werden. Im speziellen Fall vom Bikes&Rails war es so, dass diese erste Gruppe zu zwölf war, und nach einem Jahr bis auf drei Leute auseinander gebrochen war. Es gab dann Erweiterungsrounds und in dem Zuge sind auch wir von *dérive* dazugekommen. Durch die Erweiterung hat sich schon viel geändert und dadurch, dass wir uns bei *dérive* schon viele Jahre mit dem Wohnungsmarkt und all diesen Dingen auseinandersetzen und auch das *HabiTAT* gut gekannt haben ist überhaupt diese Idee aufgekommen: Wieso kaufen wir das eigentlich nicht und machen ein Syndikatshaus daraus?

Was aber sehr interessant war, dass wir nach einem 3/4 Jahr, in dem wir alle möglichen Optionen wirklich durchgedacht, durchdiskutiert, recherchiert und umfassend aufbereitet haben, zu dem Schluss gekommen sind: Das ist einfach ein wirklich ein extrem gutes Konzept, das Mietshäuser Syndikat.

**Nachdem Sie sich entschieden hatten sich mit Bikes&Rails dem *habiTAT* anzuschließen, haben Sie dann von den Strukturen profitieren können und wie sahen diese aus?**

Also das *HabiTAT* und auch das Syndikat in Deutschland sind ja Solidarnetzwerke und das betrifft jetzt gar nicht nur die Finanzierung, vor allem ist es einfach ein gigantisches Wissens und Kommunikationsnetzwerk, was auch offen von allen Häusern so gelebt wird.

So haben wir massiv von den Erfahrungen profitiert, sowohl aus Deutschland wie auch von dem Projekt aus Linz, die ja auch die ganze Vorarbeit geleistet haben mit ihrem Projekt. Das heißt das Syndikatsmodell auf österreichische Steuer und Wirtschaftsrecht zu übertragen, diese Vertragsvorlagen für die Direktkredite auszuarbeiten und natürlich Unmengen von Erfahrungen gemacht haben. Außerdem haben wir zum Beispiel Workshops bekommen von den Leuten aus Deutschland oder den Linzern die sich unter anderem über so ganz grundlegende Themen drehten wie zum Beispiel: Wie spricht ihr eigentlich über Geld? Das ist vor allem für die Direktkredit Kampagnen sehr wichtig und wir leben nun mal in einer Gesellschaft in der normalerweise nicht über Geld gesprochen wird.

**Ich kann mir vorstellen, dass Sie durch den Bauprozess als Gruppe zusammengewachsen sind und nun die Früchte ihrer Arbeit ernten können. Was ist es, das so eine Gemeinschaft zusammenhält?**

Also, so ein Bauprozess, das macht ganz viel mit dem Zusammenleben. Man wächst extrem zusammen in so einer 5-jährigen Planungsphase, und man meistert ja ganz viele Hürden. Das schweißst schon extrem zusammen.

Das ist das eine. Und das andere ist, dass wir wussten, dass es wichtig ist sich eine gute Kommunikationsstrategie oder Methode anzueignen und zu lernen wie diskutiert wird. Wir haben uns da sehr schnell Methoden aus der Soziokratie angeeignet,

die auch in ganz vielen Haus- und Baugruppen-Projekten in Österreich verwendet wird. Auch wenn wir es nicht zu 100% umgesetzt haben, so gibt es zum Beispiel eine ganz bestimmte Methode, wie diskutiert wird und eine ganz bestimmte Methode, wie abgestimmt wird, wie man zu Lösungen kommt, etc. Und wir nutzen es nach wie vor und das ist wirklich extrem gut, weil es erlaubt, effizient gute Entscheidungen zu treffen. Es ist kein Mehrheitsprinzip, denn das würde Gewinner und Verlierer schaffen, was für so ein Projekt langfristig ungesund wäre, sondern ein Consent Prinzip. Das heißt, es wird immer versucht Widersprüche produktiv zu machen, sodass es zum Schluss zu sehr tragfähigen Beschlüssen führt, mit denen alle zumindestens leben können.

**Wie betrachten Sie nun ihr Haus, da es fertig ist und sie darin leben?**

Wir haben dieses Haus immer schon so ein bisschen als auch Maschine betrachtet, als Werkzeug, um Dinge möglich zu machen und natürlich auch um zu zeigen, was möglich ist. Und jetzt zeigt sich immer mehr, was das eigentlich alles kann, wenn man so über Raum verfügt, und was damit alles zusammenhängt. Auch das sich so eine Hausgemeinschaft bildet, die jetzt nicht nur einen einzigen starken Fokus hat. Manche machen politische Themen auf, andere ökologische oder beides und es gibt einfach so einen Wertekanon im Haus, der natürlich auch zum miteinander und Zusammenhalt führt. Mehr vielleicht als wenn es in der Projektentwicklung nur darum geht, dass man seinen eigenen Grundriss mitbestimmen kann.

**Sie hatten vorhin angesprochen, dass es auch eines ihrer Konzepte war, dass Sie Ihre Wirkung auch in die Gemeinschaft oder in die Nachbarschaft ent-**

**falten wollen. Funktioniert das tatsächlich auch so, wie Sie sich das erdacht haben?**

Also durch die Baustellen sind wir noch ein bisschen abgetrennt vom anderen Viertel und während Corona war es schon ein auf und ab, sodass es die letzten zwei Jahre für unser Café, unser Nachbarschaftswohnzimmer, natürlich sehr schwierig war und da haben schon zwei Betreiber\*Innen das Handtuch werfen müssen, was total verständlich ist. Seit Jänner haben wir das vom vorherigen Besitzer übernommen und sind gerade dran so ein Café-Kantinenkollektiv aufzubauen aus den Leuten aus dem Haus plus der Nachbarschaft mit offenen Treffen für Leute, die Interesse dran haben. Und es ist erstaunlich, wer da alles zu diesem Treffen kommt und vom Alter her ist es total durchmischt. So einen Abend hinter der Bar zu schmeißen ist offensichtlich etwas attraktives für alle möglichen Leute.

Was aber extrem gut angenommen wird ist die so genannte Lenkerbande die wir bei uns im Haus haben. Das ist ein sozioökonomischer Betrieb und eine Radwerkstatt, die in erster Linie Räder wieder recycelt, dann sehr günstig verkauft, sowie auch Fahrrad Reparaturen anbietet.

Was zudem gut funktioniert ist, dass wir so ein Grätzl-Rad, eines dieser geförderten Lastenräder, haben und verleihen. Aber auch sonst haben wir einige E-Bikes, die wir im Haus kollektiv verwenden. Im Moment sind wir noch in der Testphase für Inhouse-Verleih plus irgendwie Friends, aber das soll geöffnet werden für die ganze Nachbarschaft, wenn das gut etabliert ist. Und dann sind da so kleine Dinge, wie eine Radpumpe plus Reparaturwerkzeug Tool, die total viele Leute anziehen

**Haben Sie den Eindruck, dass Bikes & Rails im Sonnwendviertel besondere Aufmerksamkeit bekommt?**

Ja, es scheint mir schon so, dass das Bikes & Rails innerhalb des Sonnwendviertels als besonderes Projekt wahrgenommen wird. Man merkt irgendwie, dass es anders funktioniert, auch weil es einfach diese Offenheit gibt durch das Finanzierungsmodell. Wir haben zum Beispiel einen Gemeinschaftsraum, der auch Veranstaltungsraum ist, für den immer klar war, den wollen wir im Haus verwenden, aber wir möchten ihn auch Menschen von außerhalb zur Verfügung stellen. Dafür haben wir dann die Regelung, dass wenn es Institutionen sind, egal ob aus dem Sozialbereich oder der Politik, die bezahlen einfach einen bestimmten Mietsatz und für Initiativen, Kultur, Soziales, politische Initiativen, wer auch immer, die suchen sich das einfach selber aus. Wenn die was zahlen können, zahlen sie was und wenn sie nichts zahlen können, können sie ihn auch gratis nutzen. Also wir überlassen es den Leuten, das festzulegen. Und es funktioniert für alle gut.

**Das heißt, Sie sind auch sich bewusst über die politische Dimension Ihres Projektes und möchten dann auch mit dem was Sie zur Verfügung haben andere unterstützen?**

Absolut. Ich würde sagen, dass diese politische Dimension nicht das Wichtigste für alle Bewohner\*innen ist, einfach weil nicht alle aus einem im weitesten Sinn politischen Aktivismus kommen aber schon für sehr viele. Die Leute kommen aus ganz unterschiedlichen Initiativen, vom Klima zum Beispiel, manche finden es auch einfach wichtig, diesen Raum, den wir haben, offen zu halten. Und das ist schon ein Luxus einen Raum zu haben und über den einfach verfügen können, das merkt man auch erst im Woh-

nen und im Prozess wie wichtig er ist und was für Möglichkeiten es alles aufmacht wenn dieser Raum nicht mehr unter dieser Prämisse der Profitmaximierung existiert. Der Raum muss sich zwar auch selbst tragen, da gibt es Betriebskosten etc. Aber das ist natürlich nichts im Gegensatz zu dem, was Raum kostet wenn man ihn als Cashcow verwendet und gewinnbringend vermietet.

Wir sehen was wir davon haben. Als beispielsweise diese Ukraine Krise angefangen hat und so viele Leute am Hauptbahnhof bei uns gestrandet sind, da haben wir mit Hilfe von Spenden und der Menschen im Viertel innerhalb von drei Tagen eine Not-schlafstelle bei uns aufgemacht.

**Es scheint als haben Sie die Möglichkeit einige Menschen zu erreichen. Ist es auch so, dass das über das Viertel hinausreicht, dass Sie beispielsweise Personen von der Politik erreichen oder Nachahmer zu Ihnen finden, die ähnliche Projekte entwickeln möchten?**

Ja, auf jeden Fall. Wir haben eigentlich ständig Beratungen. Es gibt derzeit in Wien ein weiteres Neubauprojekt das Living for Future heißt und die auch so ein Wettbewerbsverfahren gewonnen haben. Mit dieser Syndikatsidee und einem ökologischen Architekturmodell und es gibt in Wien noch eine zweite Gruppe, die ganz aktiv auf der Suche ist, sich auch schon angeschlossen haben, auch die sind ganz eng mit uns in Kontakt.

Bei der Politik hängt es dagegen immer davon ab. Mit den Grünen gab es beispielsweise schon Führungen bei uns. Die amtierenden Parteien dagegen scheinen nicht so aufgeschlossen. Was irgendwie absurd ist, weil wir hier ja eine Warmmiete von durchschnittlich 9,60€ abrechnen. Bei den anderen Häusern um uns herum ist das günstigste bei 15 €

auf den Quadratmeter und die anderen sind bei 20 bis 22 Euro. Also es ist eigentlich ein Modell, mit dem man tatsächlich auch nach wie vor sehr günstige Mieten realisieren kann und das müsste die Politik eigentlich interessieren.

Abgesehen davon es gibt schon großes Interesse. Wir waren zum Beispiel ein Vorzeigeprojekt bei der Internationalen Bauausstellung und wir sind Teil der aktuellen neuen Schausammlung im Architektur Zentrum Wien in der Abteilung Antikapitalistische Stadt, was uns besonders freut. Und wir werden Teil der neuen Sammlung im Wien-Museum sein. Also es strahlt schon aus.

**Inwiefern zerstören Wohnungspolitik und die Marktentwicklung die Möglichkeit weitere Projekte zu entwickeln?**

**Wird es Zukunft einfacher ein solches Projekt wie das Eure zu entwickeln weil sie bereits einiges an Vorarbeit geleistet haben oder wird es durch die Entwicklungen am Markt und in der Politik eher schwieriger ein Projekt zur Umsetzung zu bringen?**

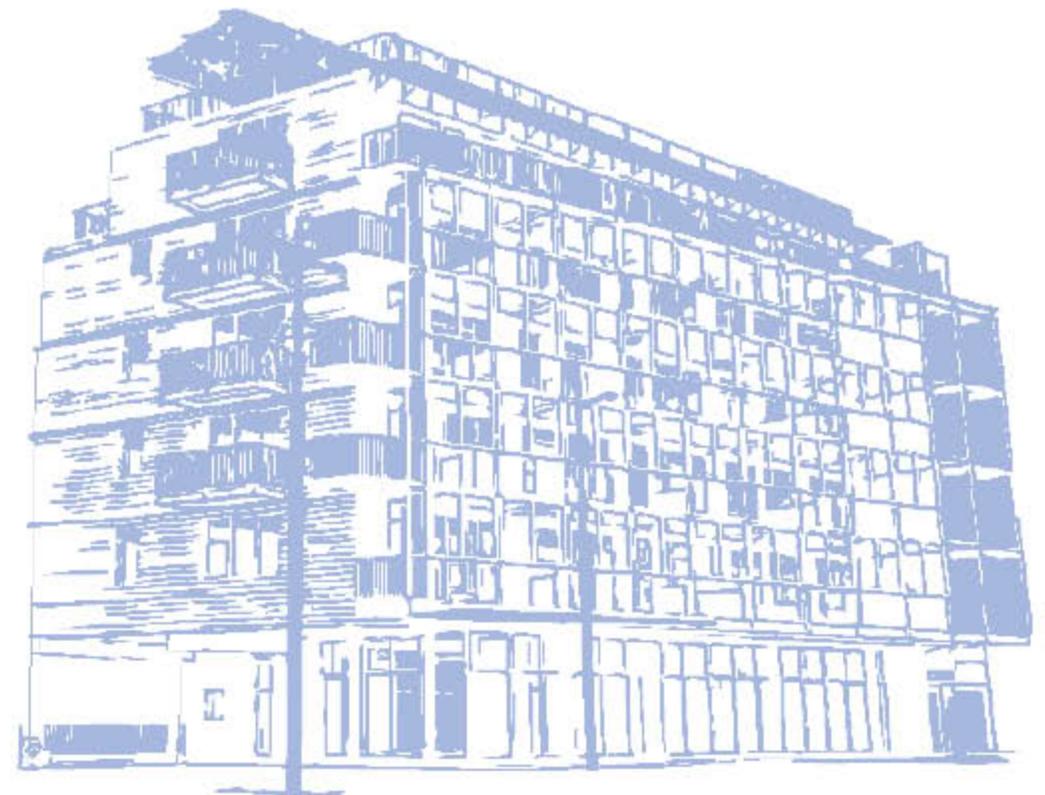
Das stimmt natürlich. Es ist wird zunehmend schwieriger. Gegründet wurde das Syndikat ja, indem man Bestandshäuser kaufte oder besetzte Häuser irgendwie kaufen konnte. Aber das man heute überhaupt Zugang zum Immobilienmarkt findet ist total schwierig. Es gibt jedoch eine Lücke, die ich immer interessanter finde und von der wir auch merken, dass es da Interesse gibt. Es gibt zunehmend Erben und Erbinnen von Immobilien, die nicht unbedingt die Höchstverwertungen im Kopf haben, sondern denen es wichtig ist, dass da nachhaltige Projekte entstehen. Die verzichten dann gar nicht unbedingt auf sehr viel Geld was die Preise betrifft, zu denen sie verkaufen wollen, aber sie räumen den Syndikatsprojekten Zeit ein um die Finanzierung auf die Bei-

ne zu stellen. Und das das Syndikat sich auf Neubau fokussiert ist eigentlich die Ausnahme. Da ist es dann tatsächlich sehr wichtig diese Baugruppen Grundstücke günstiger zu bekommen, weil damit ja auch der Preis einhergeht.

**Können Sie sich vorstellen, dass ein Projekt auch in größerer Dimension umsetzbar ist, in etwa in Größe eines Häuserblocks?**

Also ich glaube, dass es auf jeden Fall größer denkbar ist. Auch wenn die Grundidee vom Syndikat und eben auch vom HabiTAT die eines Netzwerks ist und es somit an und für sich keine Häuser entwickelt. Es gibt dann Projekte, die sich dem HabiTAT und seiner Idee anschließen und dann als autonome Einzelprojekte entlang der Werte vom HabiTAT in diesem Netzwerk fungieren.

Wenn man natürlich so groß wie in einem ganzen Block denken würde, dann gäbe es wahrscheinlich auch die Möglichkeit sehr viel diverser zu werden was die Bewohner\*innen angeht. Und weil jeder unterschiedliche Mensch seinen eigenen Kreis an Bekannten, Freunden, Kontakten, Netzwerken hat macht das diese Direktkreditsuche einfacher. Ich glaube schon das das funktioniert.



# INTERVENTION AM NWBH



Veränderungen am Nordwestbahnhof.  
Was einmal war wird nicht mehr sein. Der Güterbahnhof weicht einem ambitionierten Stadtentwicklungsprojekt. Viel neue Fläche wird entstehen: zum Wohnen, zum Arbeiten, zum Lernen, zur Freizeit. Wie sich diese Flächen gestalten wird die Zukunft zeigen. Es gibt eine Leitplanung, doch die ist wenig detailliert. Wir schlagen vor bei der weiteren Quartiersentwicklung auf die sozialen und netzwerklichen Aspekte der neuen Projekte Rücksicht zu nehmen. Bauen für das Quartier, mit Bewohnern, die Lust auf Nachbarschaft und eigene Verwirklichung haben. Das soll sein!

## V. Intervention am NWBH

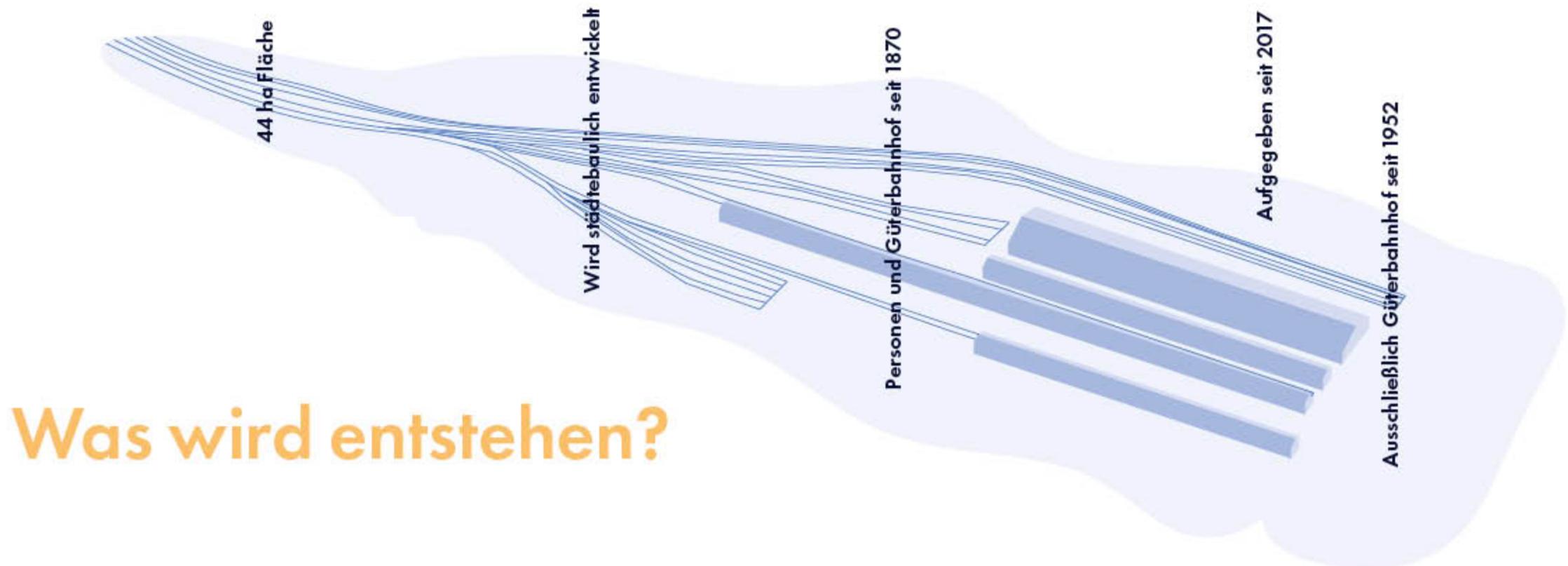
### Ausgangssituation

Der Nordwestbahnhof ist ein Bahnhofsareal aus der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Zu Zeiten der Industrialisierung war dieser Bahnhof Tor zum Norden und verband die Stadt Wien unter anderem mit Berlin und der Nordsee, wie auch Verbindung in die östlichen Gebiete des Kaiserreiches. Nach dem Zerfall Österreich Ungarns verringerten sich die Fahrgastzahlen so stark, dass der Personenverkehr in großen Teilen eingestellt wurde. Das Bahnhofsgebäude wurde anschließend unter anderem

als Skihalle benutzt (Eröffnung 1927) und musste in der Nazizeit für Antirassistische Ausstellungen und Propagandareden erhalten. 1959 sind die letzten Passagierzüge abgefahren und in den 1970er Jahren wurde der Nordwestbahnhof zu einem modernen Güterbahnhof ausgebaut. Diese Funktion ist bis zur Kündigung der Verträge zum Jahr 2017. Die ÖBB, Besitzerin des Areal, hatte sich entschieden den Bahnhof aufzugeben und städtebaulich zu entwickeln. Das entsprechende Leitbild entstand 2008 und wurde 2016 überarbeitet. Im wesentlichen behandelt es die Kubaturen der Gebäude, die

als Blockrandtypologie funktionieren und sich um eine „grüne Mitte“ herum gruppieren. Zudem gibt es mehrere „Attraktoren“, die eine besondere Funktion und Position im Quartier haben. Die Entwicklung der Planung soll sich in mehrere Phasen untergliedern A,B,C und D, in denen erst die Attraktoren gebaut werden und anschließend der Rest des Quartiers Stück für Stück bebaut wird. Die erste Prognose für die Fertigstellung des Areals ist auf 2025 datiert. Heute ist 2022 und es ist noch nicht begonnen worden. Seit Erstellung der städtebaulichen Leitplanung ist also Zeit vergangen, in der

vor allem Fragen zum Klimawandel und zur Zukunft des Wohnens gestellt wurden, sodass die heutigen Anforderungen an Gebäude andere sind als sie es mal waren. Das Leitbild gibt Raum für Entwicklungen, ist aber unspezifisch was konkrete Anforderungen anbelangt. Aufgabe war es unterschiedlichste Faktoren auszuarbeiten, die stärker profiliert werden sollten. In unserem Fall möchten wir anhand des Beispiels habiTAT auf die Qualität alternativer Wohnformen eingehen.



# Was wird entstehen?







ZHANG  
HUA NGLANG  
1980.12.15  
CHINA  
ARTIST'S STATEMENT  
2018







WAREN ABHOLUNG  
LEERGEBINDE









### Einleitung in unsere Intervention

Wie bereits beschrieben beinhaltet das Leitbild zum Nordwestbahnhof einige Informationen über die funktionale Ausgestaltung der Architektur. Es gibt Vorgaben für den Verkehr, die Kubatur, für die Erdgeschosszone, für Durchwegungen, für Platzierungen von Photovoltaikanagen, auch die soziale Infrastruktur wurde mitgedacht: Es gibt Bauplätze für Schule und Universität, Kindergärten und Pflegeeinrichtungen sollen mit den Gebäuden selbst entwickelt werden. Generell wird viel von Möglichkeiten

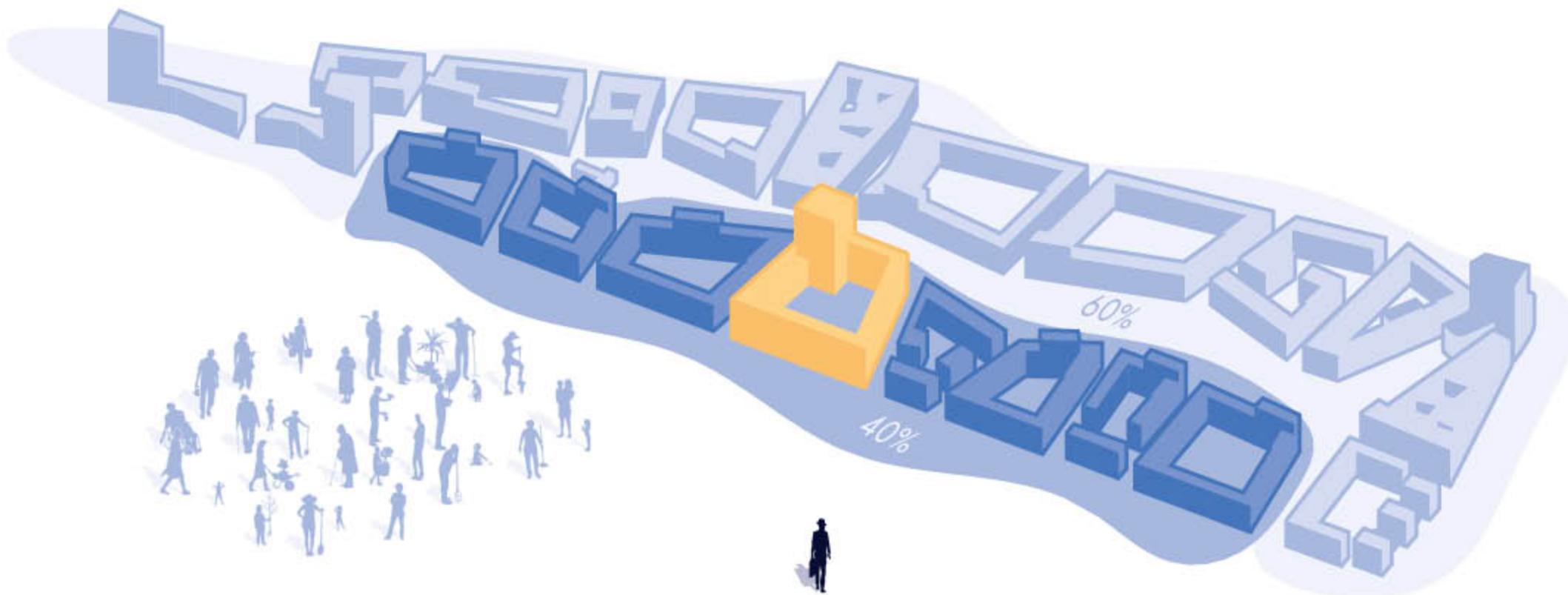
gesprochen, die in dem Areal verwirklicht werden können. **Festgelegt ist wenig.**

Ein paar feste Vorgaben gibt es jedoch, die umgesetzt werden sollen, darunter der Anteil an **gefördertem Wohnbau von 60%** der neu gebauten Wohnungen im Areal. Diese Grundstücke werden dann für 80 Jahre verpachtet und fallen anschließend wieder in den Besitz der ÖBB zurück.

Eine gute Möglichkeit soziale Durchmischung zu schaffen, jedoch nicht notwendig sozial interaktiv. Deshalb schlagen wir vor die **übrigen 40 % der Baufelder von Baugruppen** bebauen zu lassen, die

mit unterschiedlichen Konzepten, bzw. **identitätsstiftenden Ideen** aufwarten und als **Quelle sozialer Aktivität** etabliert werden können. Jene sollen in ihrer Konzeption zudem darauf aus sein Mietverträge unbefristet auszustellen und **generell leistbares Wohnen zu ermöglichen**. Dies soll durch einen Anschluss der Projekte an das **Solidarnetzwerk habiTAT** und damit auch einer Entkapitalisierung gewährleistet werden. Das heißt, dass der Verkauf des Hauses unmöglich gemacht wird und eine Gewinnorientierung bei der Immobilienentwicklung vermieden wird. Das Ziel dahinter ist auf Generationen ausge-

legt und soll dem **Wohnungsmarkt Spekulationsobjekte** entziehen. **Keine Investoren** ist das Stichwort, denn damit werden zwangsläufig Projekte entstehen, deren Wert der Markt bestimmt. Doch in Zukunft soll bezahlt werden, **was das Wohnen wert ist!** Der Mehrwert ist nicht nur, dass es in der Umgebung Beispiele gibt, welche **Alternative Finanzierungsmöglichkeiten** aufzeigen, sondern auch, dass es **Bewohner gibt, die eine persönliche Verbindung mit „ihrem“ Gebäude haben, sich mit ihm identifizieren und den Wunsch hegen ihn nach ihren eigenen Wünschen zu gestalten.**



### Prozess und HabiTAT

Zuerst brauch es eine **Idee**, einen Funken, der andere Menschen ansteckt, eine Idee zum zusammen wohnen, zum zusammen leben, eine Idee auch, die dem der Gemeinschaft **Identität** stiftet. Das zu Beginn, damit sich **Menschen finden**, die die Grundlage teilen, damit sich ein Projekt entwickelt, das eine Vision vermittelt. **Zusammen partizipatorisch leben und selbstorganisiert ein Haus zu bauen**, welches zudem noch **leistbar** ist und dem Immobilienmarkt entkoppelt ist. Wenn die Vision gefestigt ist werden

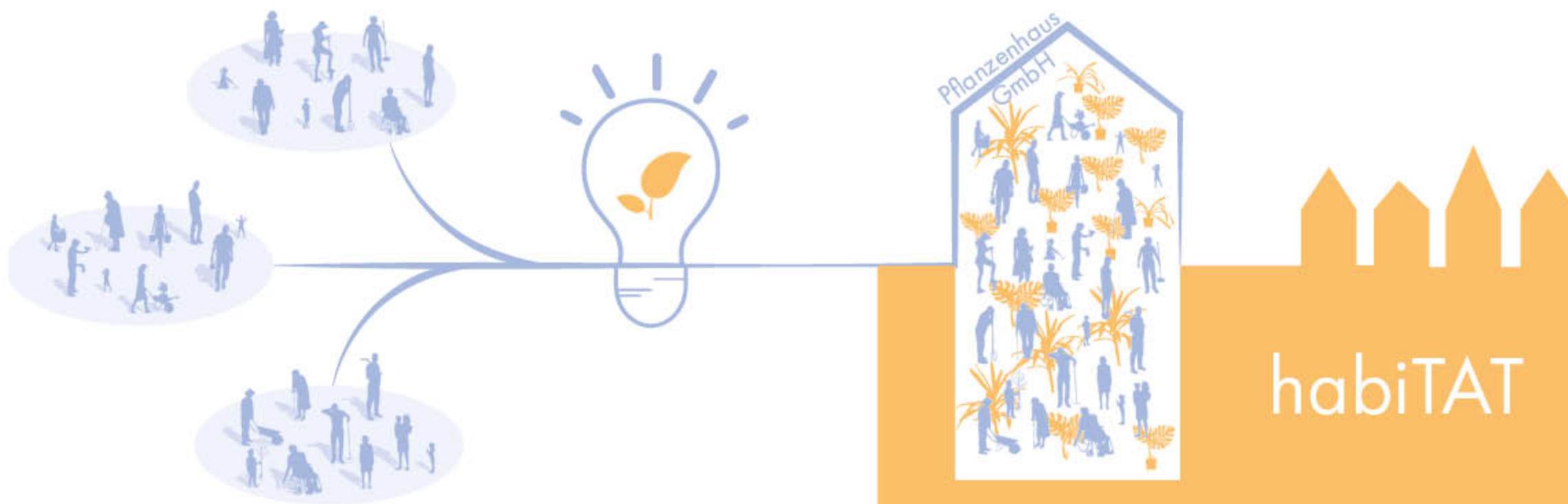
sich mehr Menschen finden, die die Vision aufgreifen möchten, die sehen wollen, wie gemeinschaftlichen Leben funktionieren kann, die wissen wollen, wie sich so ein Projekt entwickeln kann und wie sie selbst dazu beitragen können.

Wie viele Menschen sich zusammenschließen werden ist zunächst unklar, aber sie können herausfinden, mit wie vielen sie sich ein Zusammenleben vorstellen können, wer alles Platz finden soll in ihrer kleinen Utopie von Gemeinschaft und wie sie letztendlich gestaltet werden soll. Ein Verein wird gegründet, der eine GmbH gründet, gemeinsam

mit dem **habiTAT-Verbund**.

Wenn ausformuliert ist, was die Zukunft bringen soll wird ein **Bauplatz** benötigt und die **Finanzierung** muss gestaltet werden. Wie viel Geld wird benötigt, woher wird es kommen, kann gefördert werden, welche Summe an Direktkrediten muss gesammelt werden, viel muss sich selbst erarbeitet werden, viel wird unterstützt. Der **habiTAT-Verbund**, zu dem sich die Menschen gesellen, versucht zu helfen wo er kann. Mit **Know-How zur Projektentwicklung, zur Gruppenorganisation, zur Finanzierung und Kontakten** in viele Bereiche der Gesellschaft. Man

ist auch als Gruppe nicht alleine in diesem solidarischen Verbund. Welcher Bauplatz kann genutzt werden, wo lässt sich nun das Projekt entwickeln? Am **Nordwestbahnhof in Wien**, das wär doch was. Da gibt es viel Potenzial und Bedarf an einer neuen Gemeinschaft, die Lust auf das Quartier hat.



**Raumprogramm**

Schon zu Zeiten des Roten Wien war offensichtlich, dass wertvoller Wohnraum nicht rein aus der eigenen Privatfläche besteht. Schon damals gab es von offizieller Seite ein Programm, welches vorgab wie Gebäude und ihre Infrastruktur verteilt sein sollen, wie groß die Blocks oder die Wohnungen sind. All diese Entscheidungen unterlagen der tonangebenden Fürsorgepolitik der Stadt Wien. Welche erweiterte Ausstattung in einem Komplex Platz fand war abhängig von der Größe. Die größten Gemeindebauten hatten Platz für Kinderbetreuung, Kindergärten, Jugendzentren, öffentliche Büchereien, zentrale Wäschereien, Lokale, Geschäfte, Apotheken, Werkstätten und Ateliers aber auch soziale Dienste und öffentliche Einrichtungen wie Zahnambulatorien, Badeanstalten und Versicherungen versorgten das urbane Umfeld. Großes Ziel war stets die sozialisierte Urbanisierung.

Das zeitgenössische Vergleichsprojekt holt ähnliche Qualitäten zurück. Grob wird bei Bikes and Rails in Öffentlich und Privat beziehungsweise Individuell und Gemeinsam unterteilt. Zu den individuellen Räumen, den privaten zählen in erster Linie die intimen Individualräume und der Grünraum und gegebenenfalls die Balkone. Die Nassräume bilden den Übergang zum Wohnraum mit der Wahlfamilie. Vorgesetzt ist die Loggia, die kommunikative, interne Erschließung. Angrenzend der öffentliche Raum, bei dem der sozialen Umgriff auf das urbane Umfeld wichtig ist. Hier finden sich Gemeinschaftsräume, die auch von Nachbarn anmietbar sind, ein Café und eine Fahrradwerkstatt.

**Leitfaden**

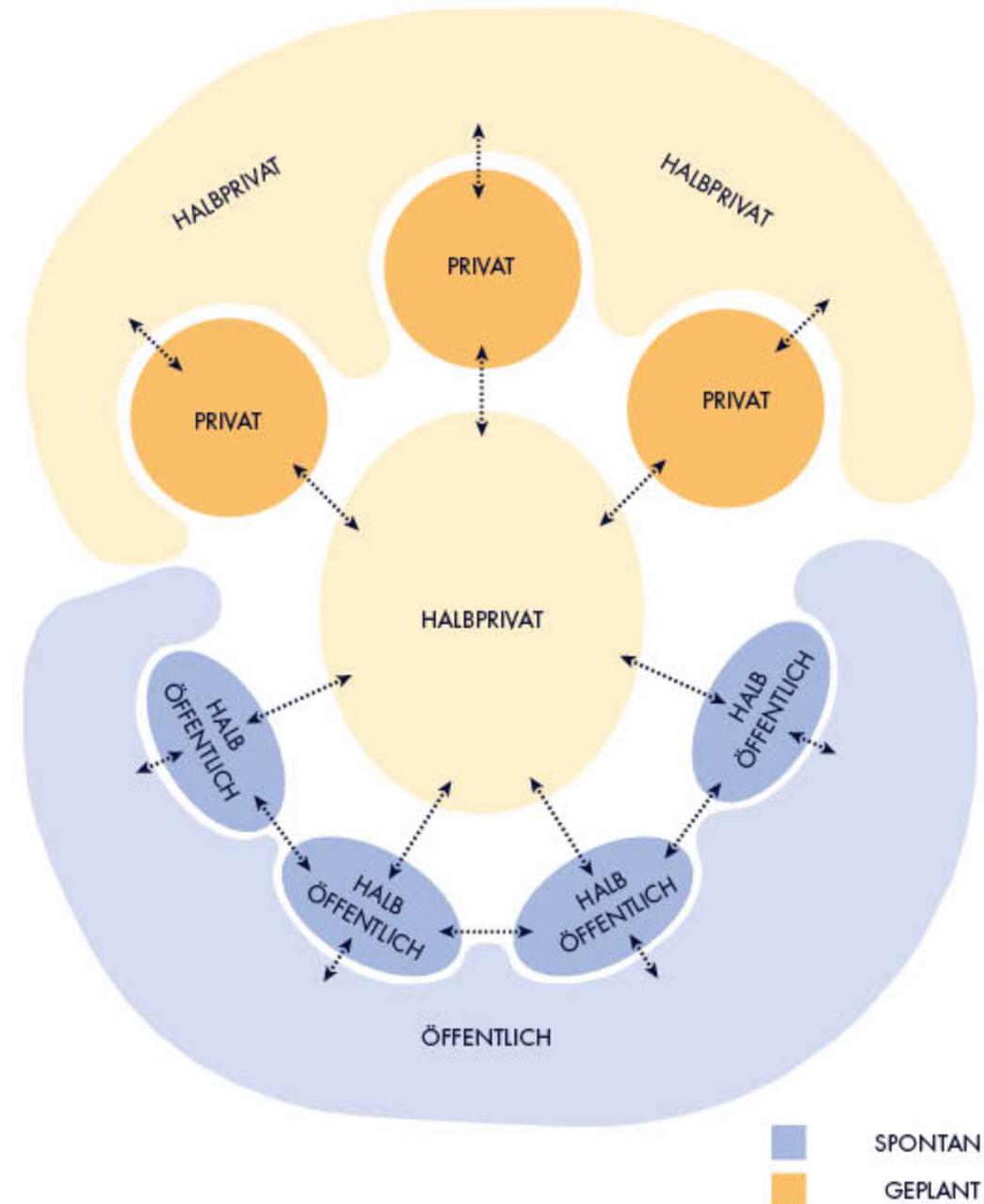
Für die qualitative Entwicklung des Wohnraums in Wien ist es notwendig, dass die Aufteilung des Wohnraums nicht bloß in Wohnung, Erschließung und Nebenräume geschieht. Vielmehr gehört auf verschiedenen Ebenen differenziert wie etwa **Privat, Halbprivat, Halböffentlich** und **Öffentlich**. Gleichzeitig können sich diese Ebenen auch in zeitlichen Konstante unterscheiden, wobei das private Wohnen **konstant** ist, halbprivate und halböffentliche Zusammenkünfte **geplant** stattfinden und die halböffentlichen Begegnungen **spontan** passieren.

**Privat** soll der eigene Wohnraum sein. Er soll über das notwendigste verfügen, wie etwa einer Kochnische und einer Nasszelle neben den notwendigen Zimmern. Hier sollen die BewohnerInnen konstant sein können.

**Halbprivat** wird unterschieden in freie und geschlossenen Räumen. Frei können Loggias, Balkone, Gärten sein. Interaktion ist hier möglich, wenn erwünscht und geplant. Im Innenraum gibt es Großküchen, Waschküchen, Aktivitätsräume, Sporträume, Besprechungszimmer. Geteilte Privatsphäre kann hier durch vorab Planung stattfinden.

Die interne, **halböffentliche**, Erschließung, etwa durch Laubengänge, sind Orte zum spontanen, kurzen Verweilen und Kommunikation.

Der **öffentliche** Raum um und im Gebäude soll ein sozialisierender Umgriff auf die Nachbarschaft sein. Hier können NachbarInnen Beete oder Mehrzweckräume anmieten oder eine Werkstatt mitbenutzen. Gärten und Spielplätze, aber auch Cafés und Lokale sollen die direkte Umgebung aufwerten.



### Auswirkungen auf den Nordwestbahnhof

Ausgangslage wird also die Vergabe eines Grundstücks an eine Bewerbergruppe sein. Diese Bewerbergruppe wird sich abheben, weil sie als **Gemeinschaft** auftritt und nicht als Einzelperson oder einzelner Investor.

Die **Finanzierung** des Projekts wird anders ablaufen als bei anderen Projekten, da ein großer Teil aus Direktkrediten gestemmt wird, Fördermöglichkeiten angenommen werden und es durch Mitgliedschaft in **habiTAT-Verbund** von Kapitalmarkt entkoppelt wird. Es ist auch zu sehen, das durch cleveres Pla-

nen und Finanzieren leistbarer Wohnraum im Neubau geschaffen wird, sodass auch hier die Finanzierung anderen Menschen Anreize geben kann selbstorganisiert Wohnraum zu schaffen.

Formen alternativen Wohnens werden zumeist von Menschen genutzt, deren Lebensstil nicht dem Üblichen entspricht. Aus bewusster Entscheidung oder weil sie gesellschaftlich benachteiligt sind. Diesen Menschen einen Ort im Viertel zu bieten erzeugt **Sichtbarkeit für Alternativen** Lebensentwürfe und fördert Diversität und Akzeptanz.

Das Viertel gewinnt ein Projekt indem die Bewohner gemeinsam und selbstorganisiert ein Haus entwickeln.

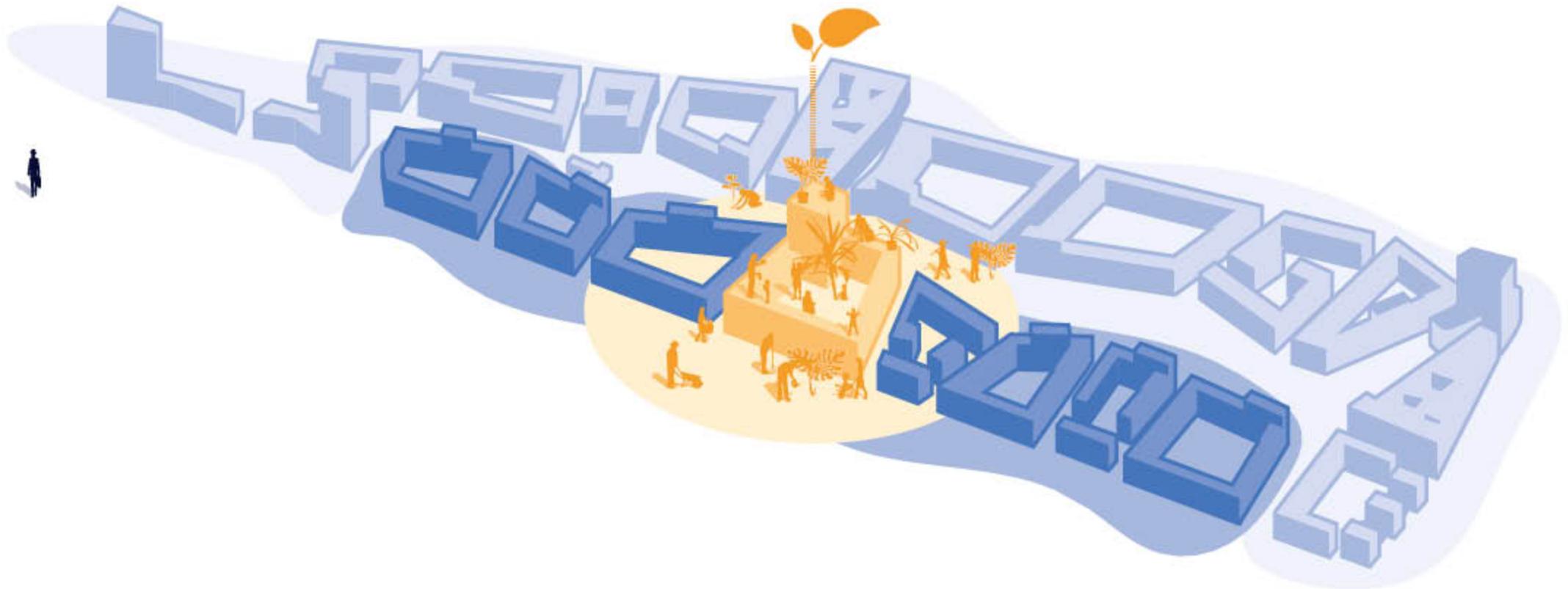
Es entsteht ein andere Art der Identifikation, ein quasi-Eigentum, welches den Wunsch weckt sich das **„Eigene“ und das „Umliegende“ zu gestalten**. Entweder in ästhetischer oder sozialer Form. Auch das gibt Beispiel für das umliegende Quartier und kann für Anregungen sorgen.

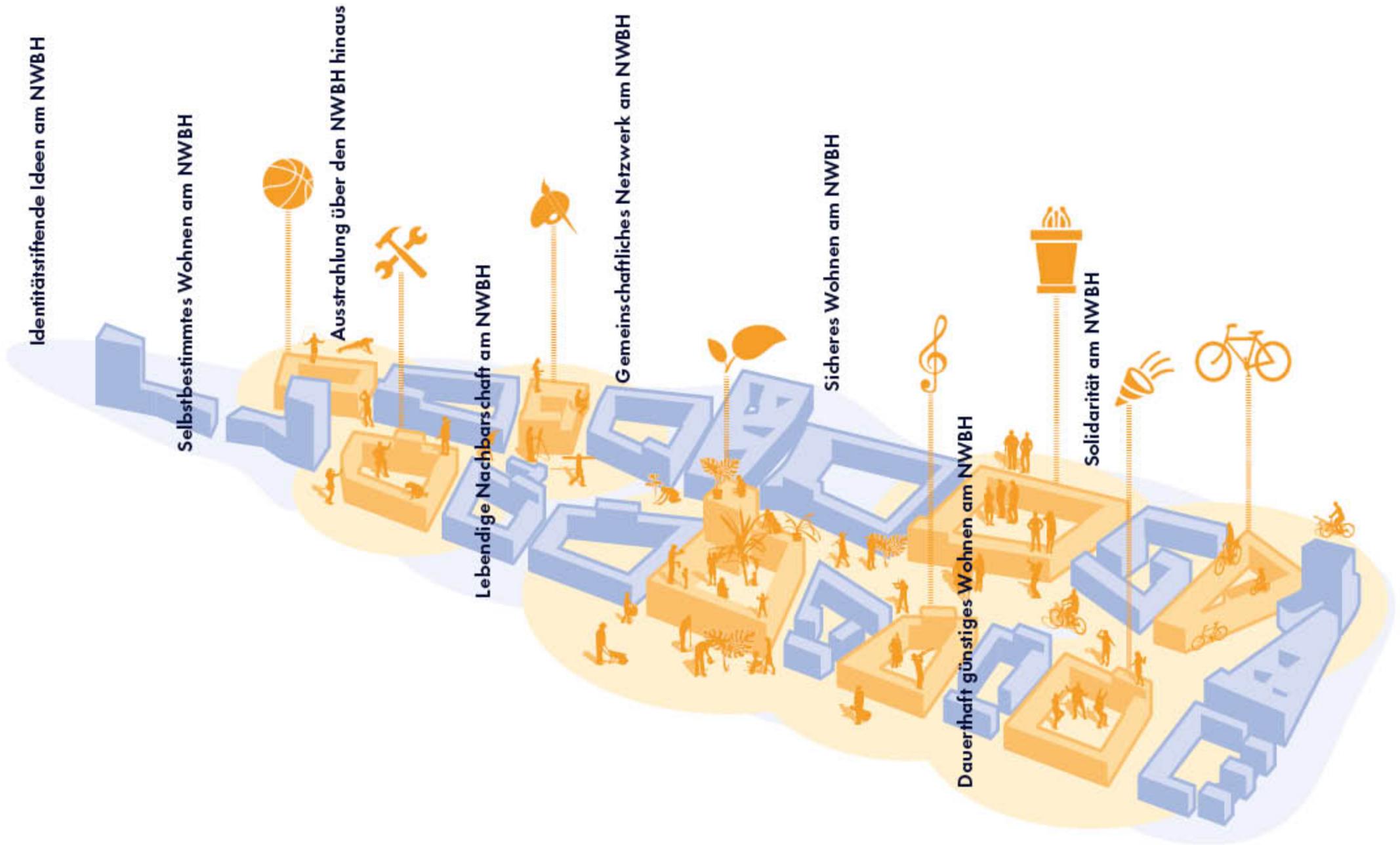
Die funktionierende Gemeinschaft nutzt Gegenstände oder Dienste kollektiv. Das heißt es können Dinge wie Fahrräder oder Werkzeug ausgeliehen werden. Auch dieses **gemeinsame nutzen von Ressourcen** kann vorbildhaft für das Quartier sein und Synergie-Effekte entstehen lassen.

Gebäude nach Modell des **habiTAT** sind verge-

sellschaftet und werden durch einen Verein geführt, in dem die Bewohner des Hauses Mitglieder sind. Diese Struktur bedarf einerseits räumliche, wie auch organisatorische Grundlagen. Die räumlichen, wie zum Beispiel Gemeinschaftsräume können durch andere Personen mitgenutzt werden. **Organisatorisches oder kommunikatives Know-How** kann auch vermittelt werden.

Und nicht zuletzt hat das Projekt eine **politische Dimension**, die sich für ein Grundrecht an Wohnen, gegen die Kapitalisierung von Wohnraum und für demokratische Werte positioniert und diesen einen Ort der Repräsentation bietet.





**Eröffnen sie damit Räume, die die Vielfalt der Gesellschaft widerspiegeln und sorgen Sie damit für mehr Lebendigkeit.**

**Handeln Sie bewusst und zum Wohle der Gesellschaft**

**Erkennen Sie die Qualitäten gemeinschaftlich organisierten Bauen an und fördern Sie sie!**

Akzeptieren Sie Spielräume in denen demokratisch Konflikte ausgetragen werden können und in denen unterschiedliche Meinungen akzeptiert sind.

*Wer übernimmt öffentliche Interessen wenn die Öffentlichkeit keine Vorgaben macht weil sie nicht kann? Es sollte die Aufgabe der Planenden sein, auch die der Verantwortlichen der ÖBB den öffentlichen Aspekt im Auge zu behalten (S.132)*

**Akzeptieren Sie Wohnraum als Grundrecht.**

# Forderungen

**Erkennen Sie die Qualitäten gemeinschaftlich organisierten Bauen an und fördern Sie sie!**

**Seien Sie nicht politisch, indem Sie nicht handeln, sondern indem Sie handeln!**

Berücksichtigen sie bei der Vergabe am freien Markt besonders Projekte mit alternativen Wohnkonzepten. Vergeben sie nicht an den meistbietenden!

**Lassen Sie Raum für eine politische Haltung gegen das Diktat des Marktes und fördern Sie eine bereichernde politische Vielfalt sowie die Erschaffung eines Diskursraumes im städtischen Kontext.**

Denken Sie die Menschen mit, die bisher keine Räume bekommen haben und die sonst nicht mitgedacht werden.

## Quellenangaben

- [1] <https://www.willhaben.at/iad/immobilien/d/eigentumswohnung/wie...-3-zimmerwohnung-beim-augarten-eigennutzung-ab-2024-637585084/>
- [2] <https://ec.europa.eu/eurostat/de/home>
- [3] <https://www.immopreise.at>
- [4] <https://www.statistik.at>
- [5] Eve Blau (2014), Rotes Wien: Architektur 1919–1934, 2014, Birkhäuser Verlag
- [6] [https://de.wikipedia.org/wiki/Freistadt\\_Christiania](https://de.wikipedia.org/wiki/Freistadt_Christiania)
- [7] <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>
- [8] <https://www.bikesandrails.org/wp/>

Merlin Jan Børge Frühwald  
Sander Janssen  
Lorenz Möltgen  
Stephanie Szerencsics





**ERBAUT ♦ MIT ♦ HABITAT  
AUS ♦ DEN ♦ MITTELN  
DER ♦ GEMEINSCHAFT**