



Georg Blaha, Peter Santner und Johanna Leutgöb sind bei B.R.O.T. Pressbaum von Anfang an mit dabei.





Nach Abwägung unterschiedlicher Materialien wie Lehm oder Stroh entschied sich die Baugruppe für die Umsetzung des Projekts in Holzleichtbauweise mit Zellulosedämmung.

# Gemeinsam wohnen und leben

Nicht nur weil sich die Situation am Wohnungsmarkt zuspitzt, denken viele Menschen über selbstbestimmtes, generationenübergreifendes Wohnen in Gemeinschaft nach. In Haitzawinkel in Pressbaum hat man die Idee mit einem klugen und nachhaltigen Konzept schon in die Tat umgesetzt.

TEXT UND BILDER: ELKE PAPOUSCHEK

„E in Hotspot an einem heißen Sommertag wie heute ist unser Schwimmteich, da geht es oft hoch her“, erzählt Peter Santner beim Spaziergang durch das Wohnprojekt. Gemeinsam mit Partnerin Johanna Leutgöb war er von Beginn an mit dabei und Bewohner der ersten Stunde. „Im Prinzip sind wir ein Siedlungsdorf mit einer recht gut funktionierenden Gemeinschaft und mit dem Vorteil, dass wir nicht aufeinander picken. Freiraum und Privatsphäre – beides ist hier sehr gut möglich“, meint er. Das Gemeinschaftswohnprojekt B.R.O.T. in Pressbaum ist ein besonderer Ort. Hier wohnen und leben 61 Erwachsene und 48 Kinder und Jugendliche auf einem rund 14.000 m<sup>2</sup> großen Hanggrundstück am Rand des Wienerwaldes und hier sind auch Gäste herzlich willkommen. Der Name B.R.O.T. steht dabei für „Begegnen, Reden, Offensein, Teilen“.

**Wie alles begann.** Am Beginn der Initiative B.R.O.T. stand Helmuth Schattovits (1939–2015), der unter dieser Bezeichnung bereits ab den 90er Jahren in Wien mehrere Wohnprojekte initiierte. 2011

stieß er zufällig auf das Grundstück in Haitzawinkel, das von der Pfarre Pressbaum zur Bebauung im Baurecht angeboten wurde und so sicherte sich B.R.O.T. das Baurecht für 99 Jahre. Eine interessierte Gruppe an Menschen war bald vorhanden, im Mai 2013 gab es ein gemeinsames Picknick auf der Wiese vor Ort. „Das war letztlich die Initialzündung“, erzählt Georg Blaha.

**B.R.O.T. Pressbaum versteht sich als ökosoziales Gemeinschaftswohnprojekt mit gegenseitiger Unterstützung im Alltag und verantwortungsvollem Umgang mit Ressourcen.**

„Damals haben wir beschlossen, nicht mehr nur zuzuwarten, sondern unser Wohnprojekt aktiv anzugehen: Ab September des Jahres gab es monatliche Versammlungen, im November ein erstes Wohnprojektwochenende und im Jänner 2014 die Gründung des Vereins B.R.O.T. Pressbaum mit 17 Personen. Alle haben intensiv am Projekt mitgearbeitet

und einige haben bereits Know-how aus anderen Wohnprojekten mitgebracht.“ Eine altersmäßige Durchmischung der künftigen BewohnerInnen war sehr erwünscht, daher wurden auch ältere Menschen aktiv angesprochen.

**Schritt für Schritt.** Es war natürlich ein großer Vorteil, dass das Grundstück bereits vor der Baugruppengründung vorhanden war, die langwierige Grundstückssuche wegfiel und man sich zügig an die Umsetzung machen konnte. Die Planung übernahm das Architekturbüro nonconform, das schon viel Erfahrung mit anderen Beteiligungsprozessen gesammelt und dafür eine eigene Methode, die „nonconform ideenwerkstatt“ geschaffen hatte. Im Herbst 2014 begann man im Rahmen mehrerer Workshops die neue Form des Zusammenlebens zu entwickeln. „Diese gemeinsame Planungsphase hat uns als Gruppe gestärkt und zusammengeschweißt“, sind sich Johanna, Peter und Georg einig. Die Baugruppe B.R.O.T. Pressbaum war von Beginn an arbeitsteilig organisiert. Um Entscheidungswege zu verkürzen und Zuständigkeiten aufzuteilen, wurden rasch nach Gründung verschiedene



Alle Wohnungen sind mit Balkon oder Terrasse als privatem Freiraum ausgestattet. Frieda Schaden trifft sich hier gern mit Nachbarin Barbara zum Plausch (li.). Das Herz der Siedlung bildet das Gemeinschaftshaus (re.), das sich in Form und Material von den restlichen Baukörpern unterscheidet.

Arbeitsgruppen ins Leben gerufen. Ein zusätzliches Projektmanagementteam besaß in der intensiven Bauphase die Befugnis für rasche Entschlüsse. Exkursionen zu großemäßig vergleichbaren Wohnbausiedlungen inspirierten und halfen bei den Entscheidungen über die Materialwahl. 2015 erfolgte die Einreichplanung, 2017 der Spatenstich und 2018 der Bezug der Wohnungen.

**Alles da.** Die Zeit von der Vereinsgründung und dem konkreten Planungsbeginn bis zum Einzug war gekennzeichnet von einem respektvollen und wertschätzenden miteinander Arbeiten und voneinander Lernen. Das beeindruckende Ergebnis dieses Engagements ist ein Dorf aus zehn vorgefertigten Holzhäusern auf elf Parzellen, mit 21 Wohnungen in der Größe zwischen 60 und 150 m<sup>2</sup>. Es gibt barrierefreie Wohnungen, die später einmal auch in eine Senioren-Wohngemeinschaft umgewandelt werden können. Große Wohnungen sind in kleinere Einheiten teilbar, wenn die Kinder ausziehen und die Eltern zurückbleiben. Diese Flexibilität wurde von Anfang an bei der Planung mitgedacht. Das Zentrum der Anlage bildet der Dorfplatz mit dem Gemeinschaftshaus, das sich in Form und Material von den restlichen Baukörpern unterscheidet. Es wurde aufgrund der starken Hanglage in Stahlbeton errichtet, was auch einen stützenfreien Veranstaltungsraum mit

größeren Deckenspannweiten im Inneren möglich machte. Neben diesem Raum, der sich zum Dorfplatz öffnet, gibt es hier eine Gemeinschaftsküche, einen Kinderspielraum mit direktem Zugang zum Spielplatz im Freien, ein Atelier, eine Werkstatt, einen Musikraum, einen Raum für „Erwachsene“ mit Bibliothek und Vereinsbüro, eine Foodcoop, in der man sich mit Lebensmitteln versorgen kann und auch eine kleine Gästewohnung. Eine „Solidaritätswohnung“, die Menschen in Notlagen vorübergehend nutzen dürfen, wurde über eine Crowdfunding-Kampagne finanziert. Im Haus der Stille, das die BewohnerInnen selbst errichtet haben, trifft man sich zu Yoga und Pilates. Die Jugend der Siedlung trifft sich im eigenen Wohnwagen und nutzt auch den Sportplatz gerne. Bei der Anordnung der Baukörper war es den BewohnerInnen wichtig, möglichst große zusammenhängende Grünflächen zu erhalten.

**Freiräume und Begegnungszonen.** An diesem heißen Sommernachmittag an dem U&E B.R.O.T. besucht, füllen sich die Freiflächen zwischen den Wohnhäusern und dem Gemeinschaftshaus langsam mit Leben: Zwei künftige Fußballstars fangen schon mal mit dem Üben an, am Schwimmteich wird gechillt, man kommt auf einen Tratsch zusammen. Die nicht unterkellerten Wohnhäuser schmiegen sich an die bestehende Topo-

grafie und sind auch teilweise barrierefrei erschlossen. Den Wohnungen sind Freiflächen zugeordnet, die individuell und privat genutzt werden. Der gemeinsame Außenraum wurde nach ökologischen Kriterien und in Zusammenarbeit mit der Aktion „Natur im Garten“ gestaltet: Blumenwiesen und heimische Gehölze, biologisch bewirtschaftete Obst- und Gemüseärten sowie Spielbereiche werden in Eigenleistung bepflanzt und bewirtschaftet. Um versiegelte Flächen im Außenraum zu vermeiden, wurden Straßen und Wege mit Gräber befestigt und der Dorfplatz als Schotterrassen ausgeführt. Regenwasser wird in Zisternen gesammelt und als Nutzwasser in einem eigenen Kreislauf für die Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet.

**Biomasse-Nahwärmenetz.** Für die gemeinsamen Freiflächen arbeitet Peter Santner in der Arbeitsgruppe Grünflächen mit, Georg Blaha ist mit seinem Team für die Werkstatt zuständig, daneben gibt es u. a. Arbeitsgruppen zu Mobilität, Finanzen & Recht, Gemeinschaft und natürlich Bauen, wo auch das Thema Energie behandelt wird. In letztere bringt sich Lukas Eggler ein, den wir mit seinen Kindern beim Ernten der Brombeeren antreffen. „Unsere Heizenergie- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein eigenes Biomasse-Nahwärmenetz“, erklärt er. Die Wärme wird mittels Hackgutkessel und sechs Sonnenkollektoren



© ELKE PAPPOUSCHER (4)



Im Rahmen des ökologischen Grünraumkonzeptes, das durch das Land Niederösterreich über die Aktion „Natur im Garten“ gefördert wurde, hat man Obst- und Gemüsegärten, einen Schwimmteich sowie Spielbereiche für Groß und Klein angelegt.

erzeugt. Das Hackgut liefert ein Bauer aus dem nahe gelegenen Rappolttenkirchen. Die PV-Anlagen mit insgesamt 97 kWp Nennleistung können rund 75% des Strombedarfs der Gebäude selbst erzeugen. „Im Sommer speisen wir Überschüsse ins Netz und verdienen also sogar etwas daran. Bei den steigenden Energiepreisen kann man nur von einer guten Investition sprechen“, erzählt Lukas.

**Gute Anbindung.** Über einen Ausbau der PV-Anlagen denkt man bereits nach, denn mit jedem neuen E-Auto steigt auch der Energiebedarf der Anlage. Drei davon stehen bereits am Parkplatz, der auch Ladestationen bereithält, eines davon wird im Carsharing betrieben. Die Mobilität ist hier im Wohnprojekt keine Schwachstelle, meint auch Frieda Schaden, die mit Nachbarin Barbara vor ihrer Wohnung beim Plausch sitzt. Sie schätzt nicht nur die sozialen Kontakte, sondern auch die nahe Anbindung an den öffentlichen Verkehr – eine ÖBB-Haltestelle ist nur zehn Gehminuten entfernt – und generell die Nähe zu Wien. „Über unsere Signal-App-Gruppe findet man auch meist jemanden, der sich demnächst auf den Weg zum Bahnhof oder nach Wien macht und andere mitnehmen kann, oder Benötigtes vom Einkaufen mitbringt“, erzählt sie. Und selbst den Weg in den Kindergarten im Ort teilt man sich gemeinsam ein, wobei

Erwachsene die Kinder häufig auch zu Fuß durch den Wald hinbegleiten.

### Auch die Gemeinden selbst profitieren von Gemeinschaftswohnprojekten.

**Richtig gemacht.** Ob ein Gemeinschaftswohnprojekt geglückt ist, erkennt man nicht zuletzt an der Fluktuation der BewohnerInnen. Aus dem Wohnprojekt Pressbaum möchte niemand weg, aber die Warteliste wird länger. Dass die Nachfrage da ist, kann Johanna Leutgöb, die gemeinsam mit Peter Santner in Pressbaum von Beginn an dabei war und viele Jahre Erfahrung mit Wohnprojekten hat, nur bestätigen. Als Vorstandsmitglied der Initiative „Gemeinsam Bauen & Wohnen“ weiß sie, dass Gemeinschaftswohnprojekte längst über den Experimentierstatus hinaus gekommen und extrem gut beforscht sind. Die Nachfrage steigt und das Interesse der Gemeinden ebenfalls“, berichtet sie. Langsam erkennt man, dass Wohnprojekte auch Leistungen für die öffentliche Hand erbringen. Aktuelle Fragen wie Reduktion im Ressourcenverbrauch, Alternativen zum Flächenfraß, nachhaltiges und soziales Wohnen, Einsamkeit im Alter, Belebung von Dörfern und Ortskernen sprechen dafür. Gemeinden könnten dabei aktiv mithelfen, indem

sie nicht nur Grundstücke oder leerstehende Gebäude zur Verfügung stellen, sondern auch Lösungen für die schwierige Zwischenfinanzierung anbieten.

**Erstberatung für Baugruppen.** „Wohnprojekte in Eigentumsvarianten empfehlen wir nicht“, meint Johanna, „die Erfahrung hat gezeigt, dass solche Projekte mit dem Generationswechsel zerfallen, wenn die Gruppe keinen Einfluss mehr darauf hat, an wen verkauft wird.“ Auch zu klein würde Johanna die Gruppe nicht anlegen, für eine nachhaltige Dynamik seien zumindest zwölf Wohneinheiten empfehlenswert. Interessierten, die ein Wohnprojekt umsetzen möchten, empfiehlt sie, für den Einstieg eine Erstberatung für Baugruppen in Anspruch zu nehmen. Was es aber vor allem braucht, sind Mut, Durchhaltevermögen und ein hohes Maß an Selbstorganisation wie die Gruppe in Pressbaum es vorgezeigt hat. Eine Portion Glück kann natürlich auch nicht schaden. ◀

**INFOS:** [www.brot-pressbaum.at](http://www.brot-pressbaum.at)  
[www.inigbw.org](http://www.inigbw.org)

Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen vertritt die Interessen gemeinschaftlicher Wohnprojekte, widmet sich der Verbreitung der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und ist Treffpunkt und Vernetzungsort für Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen. Hier findet man auch eine österreichweite Übersicht aktueller Projekte und freie Wohnungen.