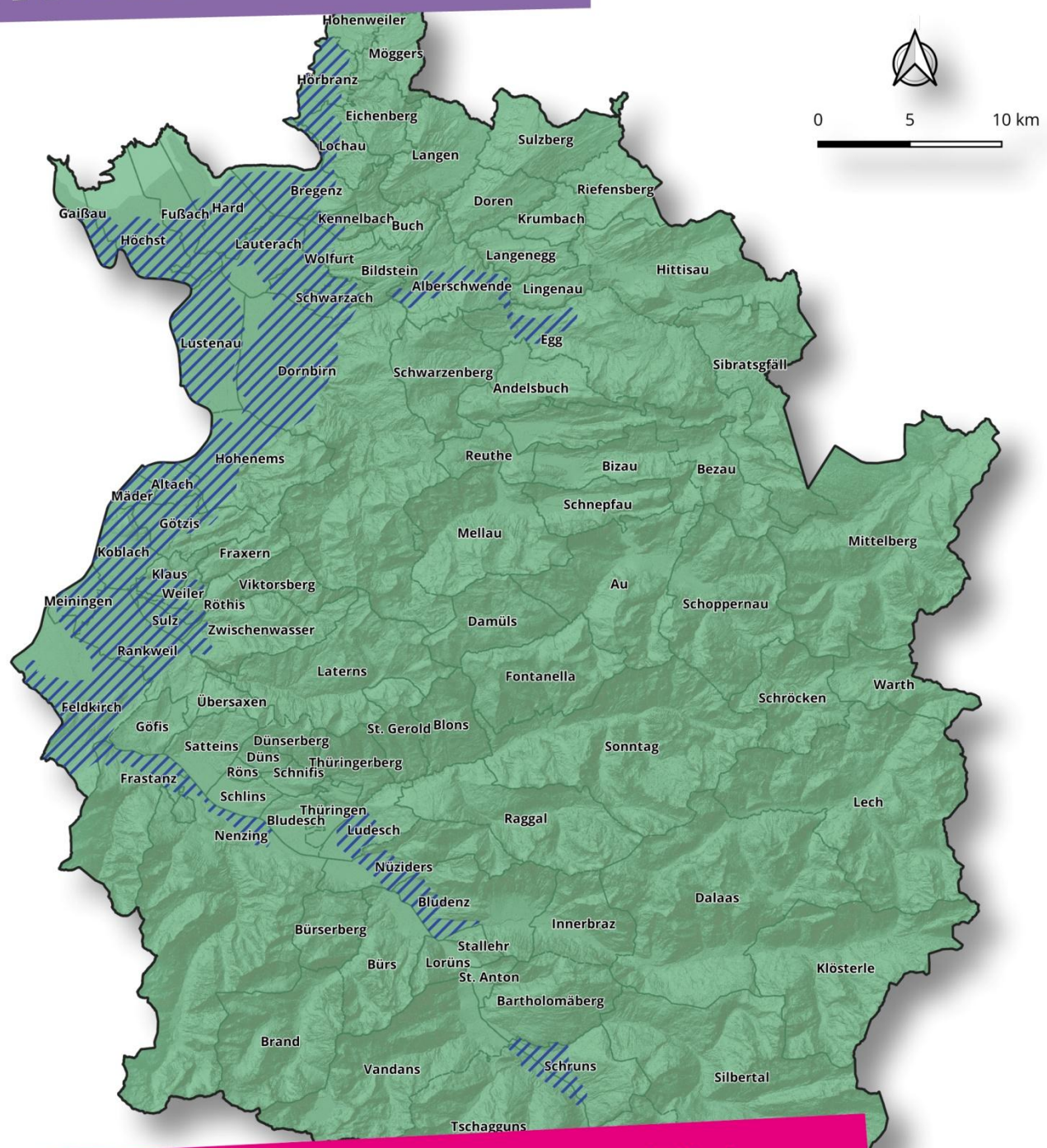


Bist du bereit für neue Nachbarschaft?



Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Vorarlberg

Ergebnisse einer Befragung

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union





Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Vorarlberg Ergebnisse einer Befragung

Januar 2022

Aurelia Ullrich-Schneider, Regionalentwicklung Vorarlberg eGen,
Paul Stampfl, Bietergemeinschaft Telesis-ISK

Inhalt

Zusammenfassung.....	4
Einleitung.....	5
Datengrundlage.....	6
Ergebnisse	7
Vorwissen	7
Informationsbedarf.....	9
Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt.....	10
Mehrwert für die Gemeinde	11
Hemmnisse.....	12
Ansprechperson in den Gemeinden.....	12
Anhang: Fragebogen.....	13

Dieser Bericht wurde von der Regionalentwicklung Vorarlberg eGen im Rahmen des LEADER-Projekts „Neue Nachbarschaft“ erstellt. Das Projekt konzentriert sich auf den Austausch von Erfahrungen und die Verbreitung von Wissen zu den Chancen im genossenschaftlich organisierten Wohnen für den ländlichen Raum. Neue Nachbarschaft läuft von Dezember 2019 bis Juni 2022.

www.regio-v.at/neue-nachbarschaft



Vorwort

Die stetig steigenden Wohnkosten rücken das Thema Wohnen in Vorarlberg neuerlich in den Fokus und verlangen auch Überlegungen zu neuen Wohnkonzepten. So hat sich das Land im Jahr 2021 in zwei Workshops dem Thema „Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen“ angenommen und vier Wohnbauforschungsprojekte dazu evaluiert.

Die brennenden Fragen von Initiativen und Baugruppen sind: Wie organisiert man so eine Gruppe? Was ist die geeignete Rechtsform? Wie kommen wir zu Grundstücken? Welche Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten gibt es und auch, wie gehen Gemeinden baurechtlich mit diesen Konzepten mit viel Gemeinschaftsflächen um?

Internationale Erfahrungen zeigen die hohe Strahlkraft von Gemeinschaftsprojekten auf das umliegende Quartier, ja auf ganze Gemeinden. Solche Projekte bieten nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern eine aktive Nachbarschaft, sondern auch einen Mehrwert für die Gemeinden. Ein frühzeitiger Austausch zwischen Initiativen und Gemeinden ist deshalb wichtig.

Dieser Bericht bestätigt das Ergebnis aus diesen Workshops: Wissensvermittlung in alle Richtungen und speziell an die Gemeinden ist ein wichtiger Schlüssel für eine vermehrte Umsetzung solch erwünschter Projekte in Vorarlberg.

*Karl Ladenhauf-Kleindienst,
Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung*



Zusammenfassung

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Vorarlberg: Wie steht es damit aus Sicht der Gemeinden? Um dieser Frage auf den Grund zu gehen, hat die Regionalentwicklung Vorarlberg (Regio-V) Gemeindeverantwortliche gebeten, ihre Sicht hierzu in einer Online-Befragung mitzuteilen. Die Ergebnisse werden dargestellt nach Einwohnerzahl (größer/kleiner 3.000) und ob die Gemeinde einem raumstrukturell verdichteten, eher urbanen Raum oder einer mehr ländlich geprägten Region zuzuordnen ist. Die in diesem Bericht vorgestellten Ergebnisse fließen in die weitere Arbeit der Regio-V im LEADER-Projekt „Neue Nachbarschaft“ ein.

Insgesamt haben 26 Personen – zumeist Bürgermeister*innen sowie Bauamts- und Amtsleiter*innen – aus circa ebenso vielen verschiedenen Gemeinden den Fragebogen fertig beantwortet. Die Antworten decken damit rund ein Drittel der Vorarlberger Gemeinden ab. 70 Prozent der Antworten stammen aus ländlichen Gemeinden.

Die große Mehrheit der befragten Personen hat eine Vorstellung vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen und über 40 Prozent wünschen sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ihrer Gemeinde entsteht. In fast 40 Prozent der ländlichen Gemeinden war allerdings gemeinschaftliches Bauen und Wohnen noch nie ein Thema, während das Thema in den urbanen Gemeinden in 75 Prozent der Fälle bereits auf der Tagesordnung stand. Eine Ansprechperson für das Thema gibt es mit der Bürgermeisterin / dem Bürgermeister nur in 12 Prozent der vertretenen Gemeinden.

In den ländlichen Gemeinden ist der Informationsbedarf zum Thema gemeinschaftlich Bauen und Wohnen besonders hoch. Großes Interesse besteht an Besichtigungen bereits umgesetzter Projekte und an Vorträgen hierzu.

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der eigenen Gemeinde könnte aus Sicht der Befragten bedarfsgerechten Wohnraum schaffen und die Dorfgemeinschaft bereichern. Besonders in den urbanen Gemeinden sehen die Befragten auch Chancen für mehr zivilgesellschaftliches Engagement.

Als größte Hemmnisse bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nannten die Befragten fehlende Referenzbeispiele und mangelndes Fachwissen über den Mehrwert. In den urbanen Gemeinden ist fehlende politische Unterstützung ein weiteres wichtiges Thema.

Einleitung

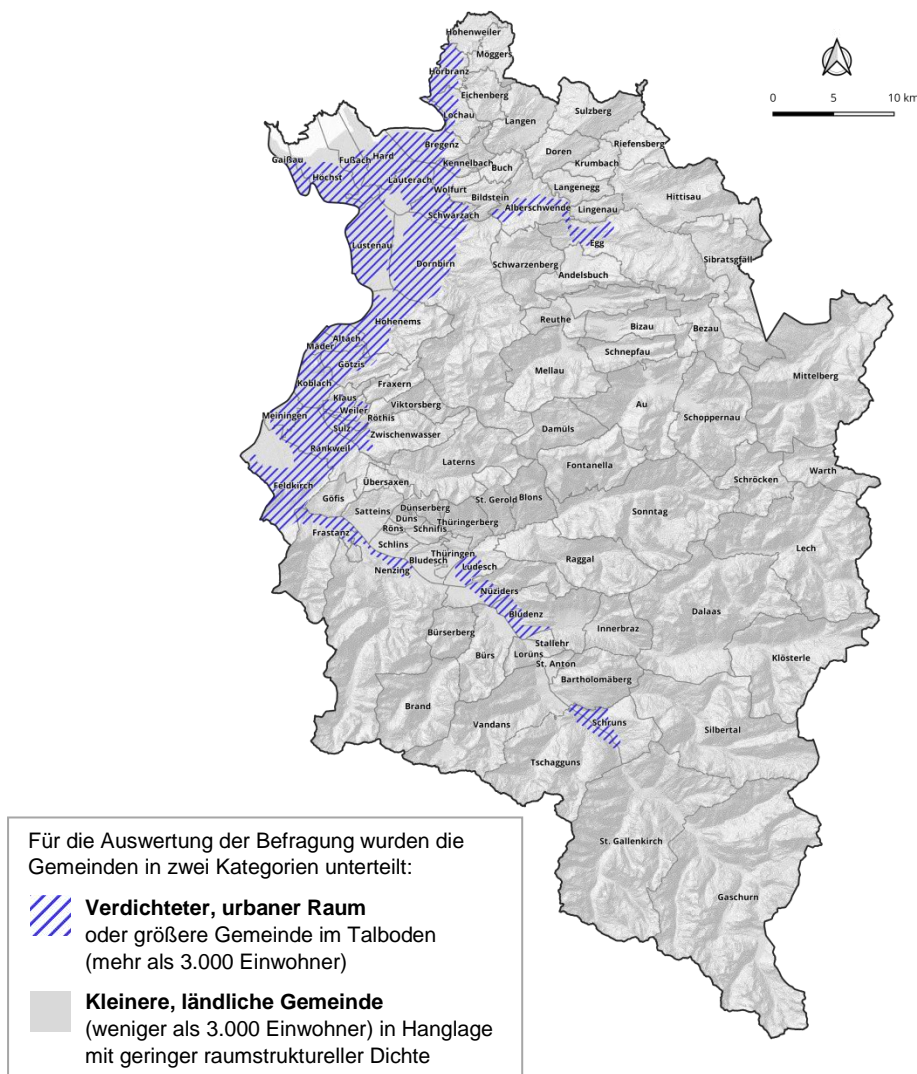
Das Thema Bauen und Wohnen steht in vielen Gemeinden immer wieder oben auf der Tagesordnung. Gemeinschaftliche Wohnformen können eine interessante Alternative sein, um bedürfnisgerechtes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Die Regionalentwicklung Vorarlberg hat im Rahmen des LEADER-Projekts Neue Nachbarschaft Gemeindeverantwortliche in Vorarlberg zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen befragt.

Die Befragung hatte zum Ziel,

- herauszufinden, inwieweit Gemeinden sich mit den Themen gemeinschaftliches Bauen, Baugruppen oder genossenschaftlich organisiertes Bauen und Wohnen auseinandergesetzt haben;
- zu ermitteln, inwieweit und worin der Bedarf und Wunsch in den Gemeinden besteht, sich intensiver mit dem Thema zu beschäftigen und welche Unterstützung sie dafür benötigen.

Die anonymisierten Ergebnisse sind in dem vorliegenden Bericht zusammengefasst und fließen in die weitere Arbeit im Projekt "Neue Nachbarschaft" ein, beispielsweise in die Entwicklung eines Leitfadens für Gemeinden zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen und in die Vorbereitung von Veranstaltungen wie Exkursionen, Vorträgen und Workshops.



Datengrundlage

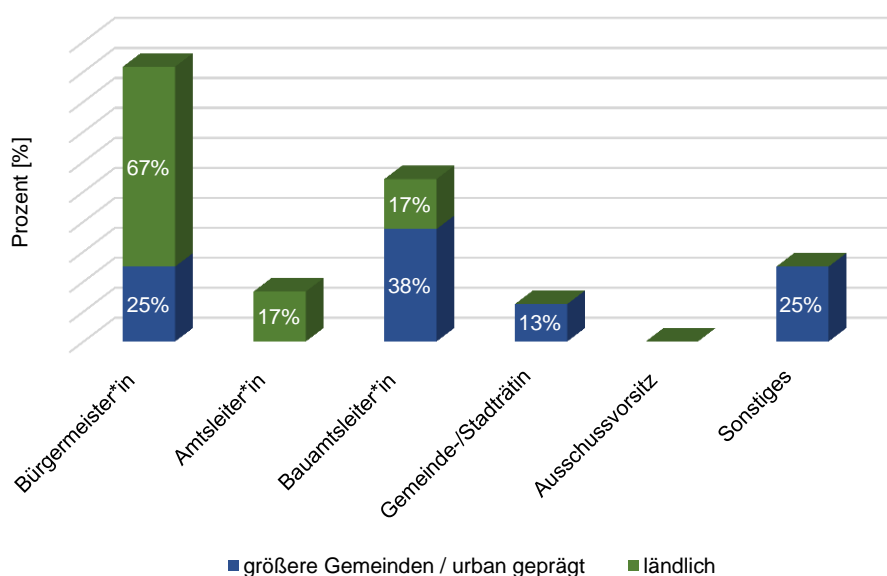
Die Befragung fand mit Hilfe eines Online-Fragebogens statt und richtete sich an folgende Funktionsträger*innen in allen Vorarlberger Gemeinden: Bürgermeister*innen, Amtsleiter*innen, Bauamtsleiter*innen, Gemeinde-/Stadträt*innen, Ausschussleiter*innen und weitere Personen in der Gemeinde, die einen Bezug zum Thema haben. Mehrere Personen aus der gleichen Gemeinde konnten die Umfrage ausfüllen. Die Einladung zum Ausfüllen des Fragebogens wurde über die LEADER-Regionen Regio-V und Vorderland-Walgau-Bludenz sowie über den Gemeindeverband versendet.

Aus Sicht der Regio-V ist interessant, ob sich die Antworten aus kleineren, ländlichen Gemeinden von denjenigen aus größeren Gemeinden mit dichteren räumlichen Strukturen und eher urbanem Charakter unterscheiden. In der Folge verwenden wir hierfür die Begriffe ländliche und urbane Gemeinden und stellen bei der Auswertung die Ergebnisse für diese beiden Kategorien einander gegenüber. Die grobe Einteilung in die Kategorien ländliche und urbane Gemeinden erfolgte anhand der Einwohner*innenzahl (weniger oder mehr als 3.000), der Lage (Talboden oder Hanglage) und der raumstrukturellen Dichte.

Insgesamt haben 26 Personen den Fragebogen fertig beantwortet. Diese repräsentieren **rund 30 Gemeinden**, die zum Teil Gemeinde übergreifend in Gemeindekooperationen organisiert sind. 70 Prozent bzw. 18 Antworten stammen aus ländlichen Gemeinden, 8 aus urbanen Gemeinden.

In den ländlichen Gemeinden haben in 2/3 der Fälle Bürgermeister*innen den Fragebogen ausgefüllt, während es in den urbanen Gemeinden nur ¼ waren. Insgesamt haben sich außerdem 6 Bauamtsleiter*innen beteiligt und 3 Amtsleiter*innen.

1: Welche Funktion üben Sie in der Gemeinde/Stadt aus?

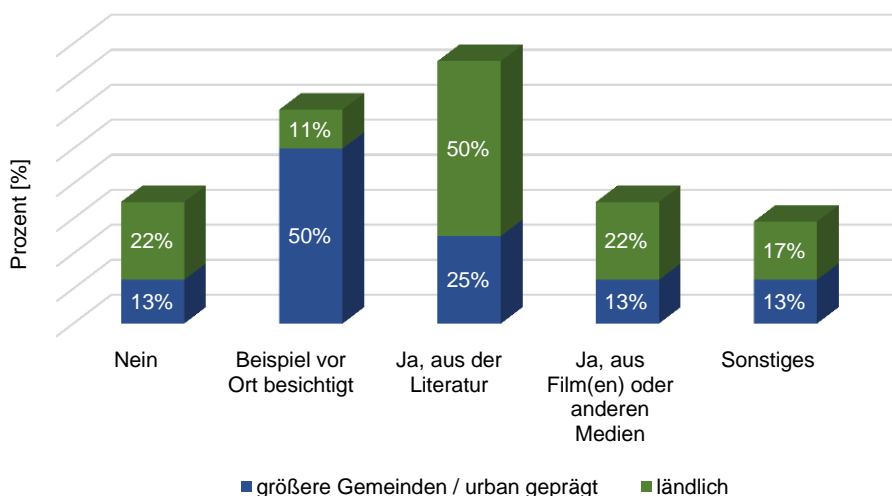


Ergebnisse

Vorwissen

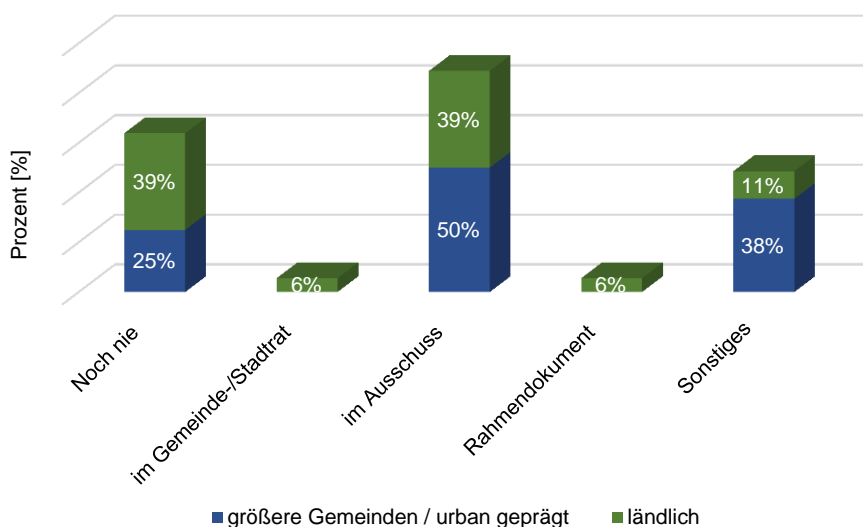
Insgesamt haben 80 Prozent der Befragten eine Vorstellung vom gemeinschaftlich organisierten Bauen und Wohnen. Die Personen aus den ländlichen Gemeinden kennen das Thema überwiegend aus der Literatur (50 Prozent) und Filmen (22 Prozent). Die Hälfte der Personen aus den urbanen Gemeinden haben Beispiele vor Ort besichtigt.

2: Haben Sie selbst eine Vorstellung vom gemeinschaftlich organisierten Bauen und Wohnen?



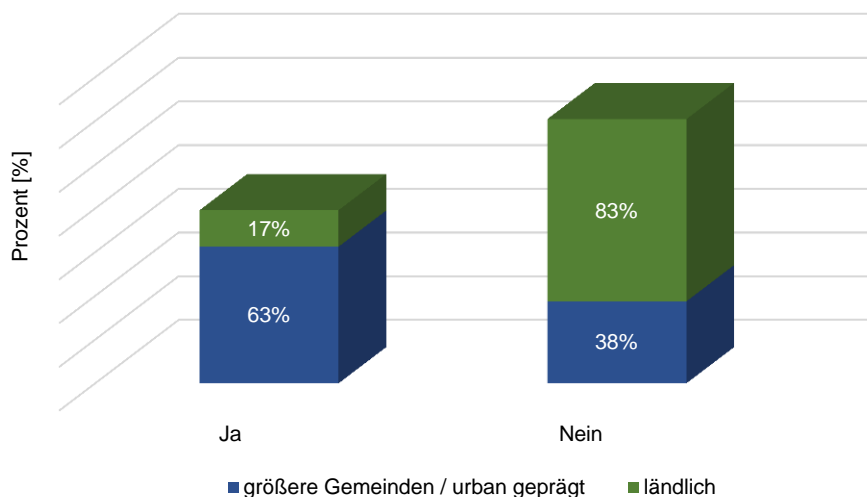
In fast 40 Prozent der ländlichen Gemeinden war gemeinschaftliches Bauen und Wohnen noch nie ein Thema, während das Thema in den urbanen Gemeinden in 75 Prozent der Gemeinden bereits auf der Tagesordnung stand. Insbesondere in Ausschüssen wurde darüber gesprochen, in den urbanen Gemeinden aber noch nie im höchsten politischen Gremium, dem Gemeinde- oder Stadtrat.

3: War in Ihrer Gemeinde gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bereits ein Thema?

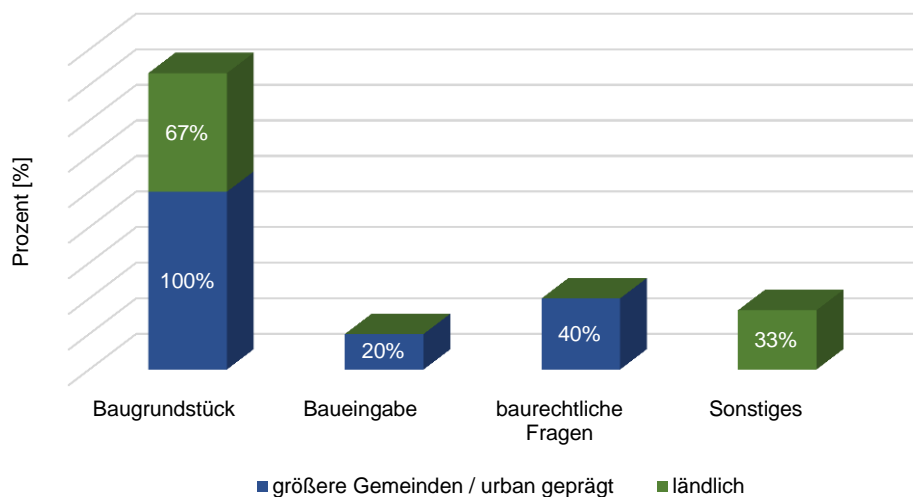


In 8 Gemeinden gab es bereits konkrete Anfragen von Initiativen oder gemeinschaftlich organisierten Baugruppen – 5 davon aus den urbanen Gemeinden. In den meisten Fällen ging es dabei um ein mögliches Baugrundstück.

4: Gab es konkrete Anfragen von Initiativen oder gemeinschaftlich organisierten Baugruppen?



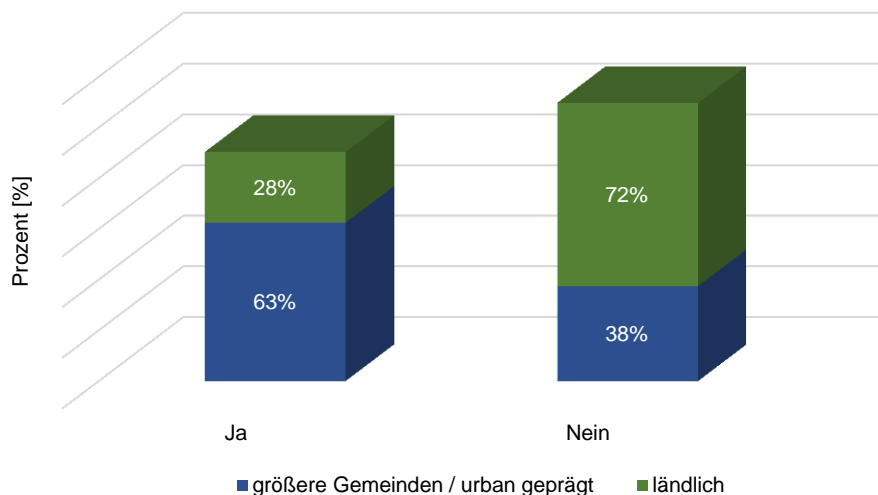
5: Auf welches Thema hat sich die Anfrage inhaltlich bezogen?



Informationsbedarf

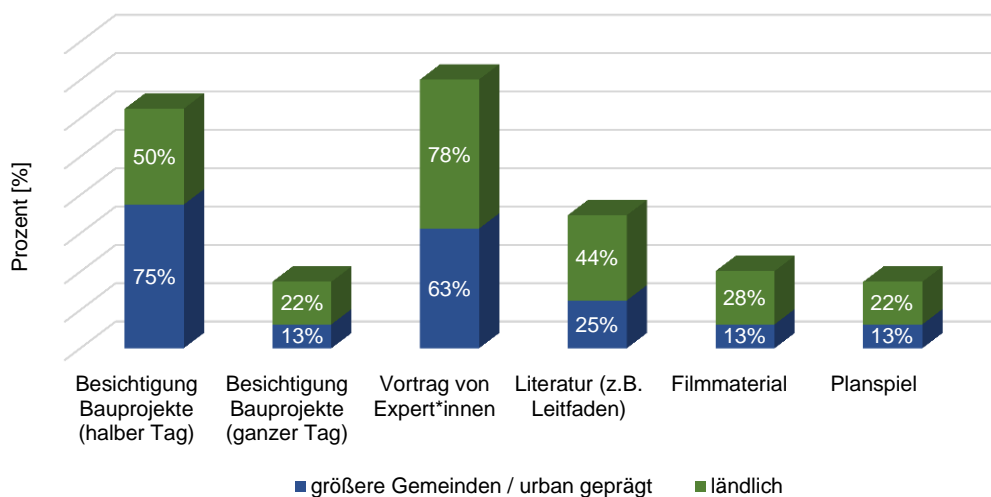
In den ländlichen Gemeinden ist der Informationsbedarf zum Thema gemeinschaftlich Bauen und Wohnen besonders hoch: Aus den urbanen Gemeinden fühlen sich 63 Prozent der Befragten ausreichend darüber informiert, während es in den ländlichen Gemeinden nur 28 Prozent sind.

6: Fühlen Sie sich ausreichend informiert über das Thema Baugruppen und gemeinschaftlich organisiertes Bauen und Wohnen?



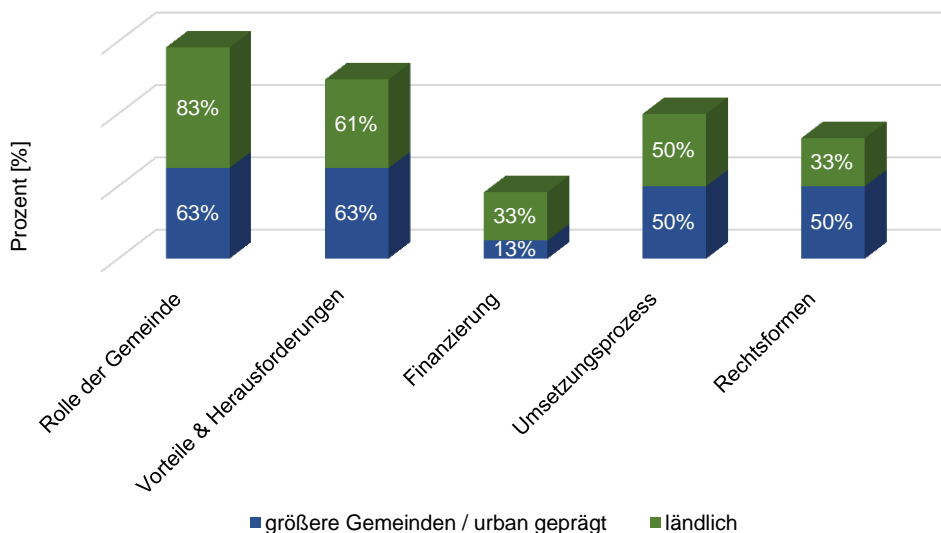
Wenn entsprechende Angebote verfügbar wären, würden 77 Prozent aller Befragten umgesetzte Projekte besichtigen, insbesondere in der näheren Umgebung. 73 Prozent würden sich Vorträge zum Thema anhören und 38 Prozent würden sich anhand von Literatur informieren. Auch ganztägige Besichtigungen von Projekten in der weiteren Umgebung, Filme und Planspiele würden von einigen der Befragten genutzt werden.

7: Welche Arten von Information würden Sie nutzen, wenn sie verfügbar wären?



Informationsbedarf haben die Befragten insbesondere zur möglichen Rolle der Gemeinde (77 Prozent aller Befragten), zu Vorteilen und Herausforderungen (62 Prozent) und zum Umsetzungsprozess (50 Prozent).

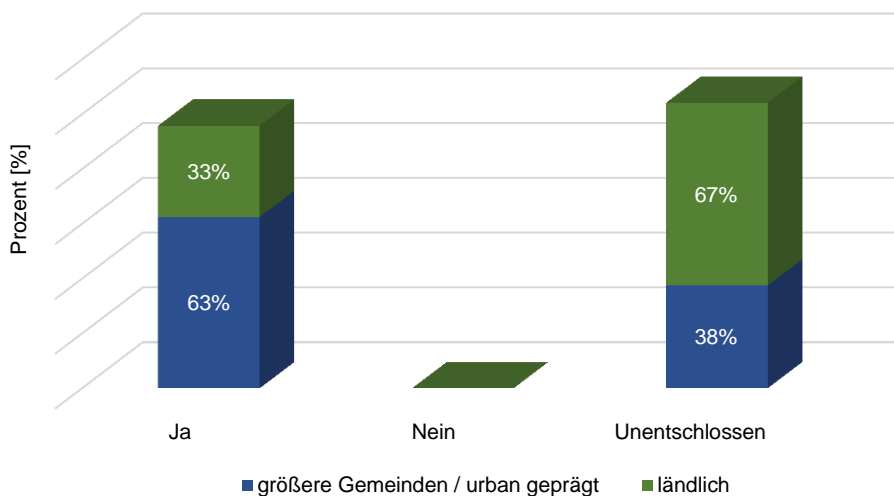
8: Zu welchen Fragestellungen haben Sie besonderen Informationsbedarf?



Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt

42 Prozent der aller Befragten wünschen sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ihrer Gemeinde entsteht. Die restlichen 58 Prozent sind dazu unentschlossen. Niemand hat diese Frage mit nein beantwortet. Der Anteil an unentschlossenen Personen ist in den ländlichen Gemeinden mit 2/3 besonders groß.

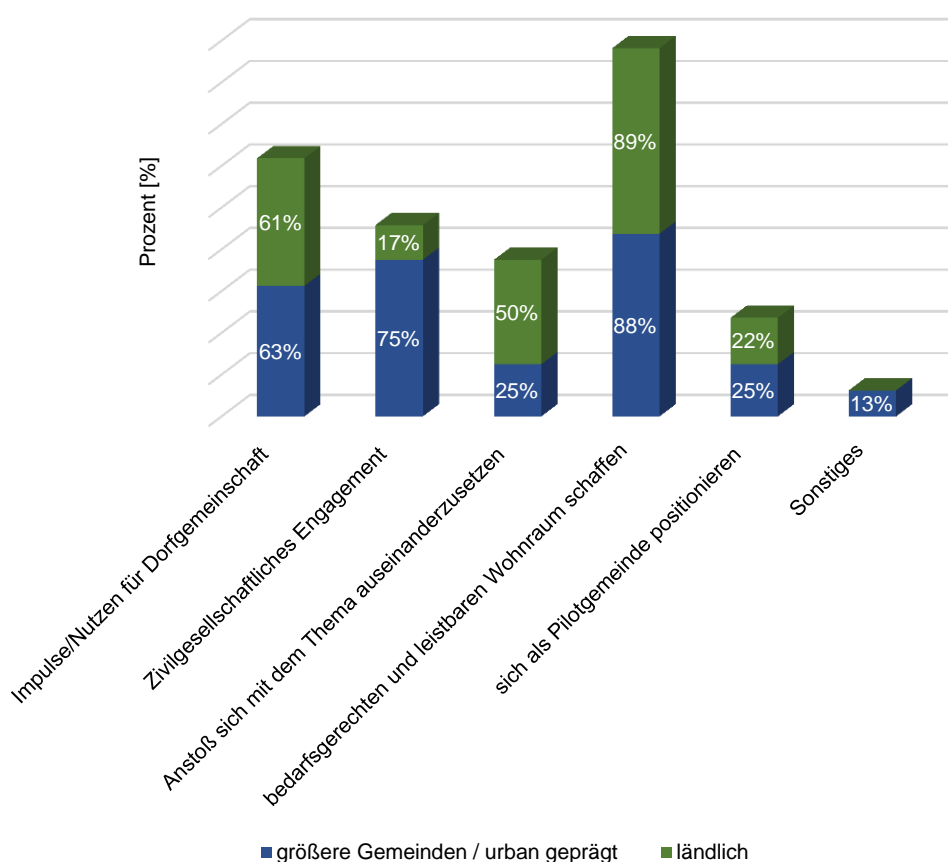
9: Wünschen Sie sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Ihrer Gemeinde entsteht?



Mehrwert für die Gemeinde

Zur Frage, welchen Mehrwert die Gemeinde haben könnte, wenn sich eine Initiative, Genossenschaft etc. für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründet, steht für die allermeisten der Befragten (88 Prozent) die Schaffung von bedarfsgerechtem und leistbarem Wohnraum an erster Stelle. Über 60 Prozent der Befragten sehen mögliche Impulse und Nutzen für die Dorfgemeinschaft. Die Hälfte der Befragten aus ländlichen Gemeinden erwartet dadurch einen Anstoß, sich konkret mit dem Thema alternativer Bau- und Wohngruppen auseinanderzusetzen. In den urbanen Gemeinden sehen drei Viertel der Befragten Chancen für mehr zivilgesellschaftliches Engagement.

10: Welchen Mehrwert könnte Ihre Gemeinde haben, wenn sich eine Initiative, Genossenschaft etc. für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründet?

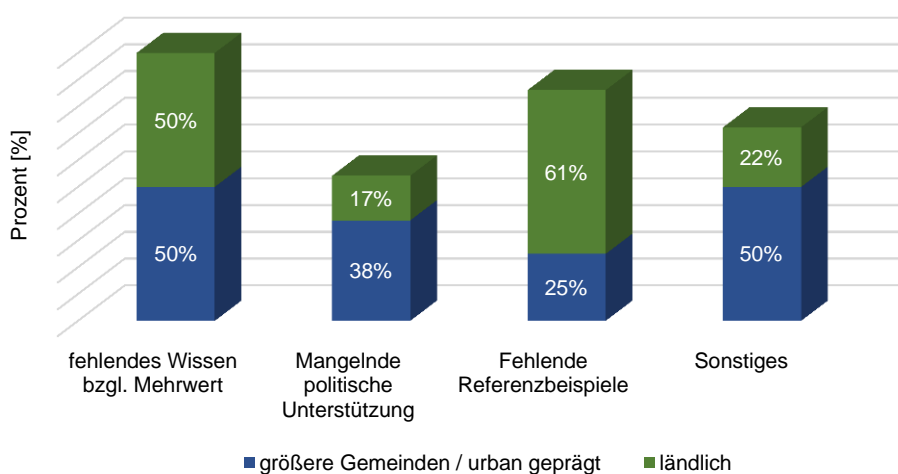


Hemmnisse

Das größte Hemmnis für die Umsetzung sind nach Meinung der Befragten aus den ländlichen Gemeinden fehlende Referenzbeispiele, gefolgt von mangelndem fachlichem Wissen über den Mehrwert – das mangelnde Wissen ist nach Meinung der Befragten aus den urbanen Gemeinden das größte Hemmnis. Die mangelnde politische Unterstützung ist für 38 Prozent der Personen aus den urbanen Gemeinden eine Schwierigkeit, während dies nur 17 Prozent der Personen aus den ländlichen Gemeinden auswählten.

Auch fehlende Grundstücke sowie die geringe Bereitschaft in der Bevölkerung wurden als Herausforderungen genannt.

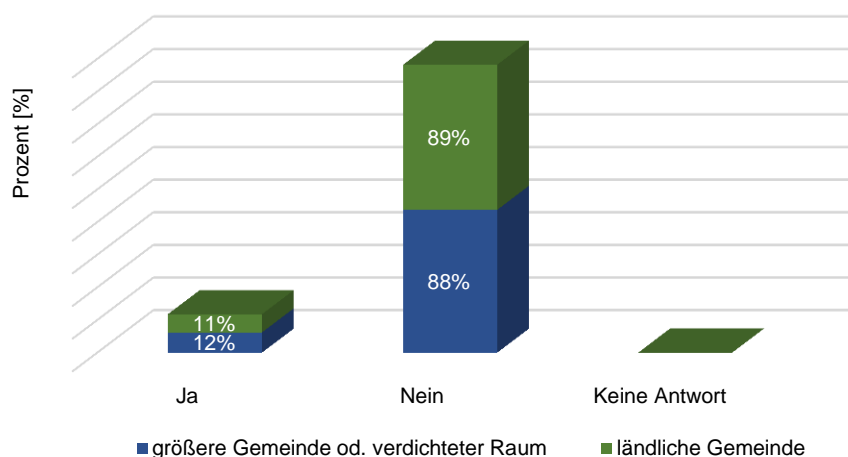
11: Sehen Sie mögliche Hemmnisse für die Umsetzung?



Ansprechperson in den Gemeinden

88 Prozent aller Befragten gaben an, dass es in ihrer Gemeinde-/Stadtverwaltung keine Ansprechperson für das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen gibt. 3 Personen gaben an, dass die/der Bürgermeister*in die Ansprechperson hierfür ist.

12: Gibt es in Ihrer Gemeinde-/Stadtverwaltung eine Ansprechperson zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen?





Anhang: Fragebogen

Persönliche Angaben

Zum Start geben Sie bitte Ihre Postleitzahl an

Geben Sie bitte Ihren Namen an (freiwillig)

Welche Funktion üben Sie in der Gemeinde/Stadt aus?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Bürgermeister*in
- Amtsleiter*in
- Bauamtsleiter*in
- Gemeinde-/Stadträtin
- Ausschussvorsitz
- Sonstiges

Haben Sie selbst eine Vorstellung vom gemeinschaftlich organisierten Bauen und Wohnen?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Nein
- Ja, ich habe ein Beispiel vor Ort besichtigt
- Ja, aus der Literatur
- Ja, aus Film(en) oder anderen Medien
- Sonstiges

War in Ihrer Gemeinde gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bereits ein Thema?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Noch nie
- Das Thema wurde im Gemeinde-/Stadtrat angesprochen
- Das Thema wurde in einem Ausschuss angesprochen
- Das Thema wird bei uns in einem Rahmendokument behandelt
- Sonstiges

Gab es konkrete Anfragen von Initiativen oder gemeinschaftlich organisierten Baugruppen?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Ja
- Nein

Auf welches Thema hat sich die Anfrage inhaltlich bezogen?

- Baugrundstück
- Baueingabe
- Baurechtliche Fragen
- Sonstiges

Fühlen Sie sich ausreichend informiert über das Thema Baugruppen und gemeinschaftlich organisiertes Bauen und Wohnen?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Ja
- Nein



Welche Arten von Information würden Sie nutzen, wenn sie verfügbar wären?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Besichtigung bereits umgesetzter Bauprojekte in der näheren Umgebung (halber Tag)
- Besichtigung bereits umgesetzter Bauprojekte in der weiteren Umgebung (ganzer Tag)
- Vortrag von jemandem, der gemeinsch. Bauen und Wohnen aus erster Hand kennt
- Literatur (z.B. Handbuch, Leitfaden, Checkliste)
- Filmmaterial
- Planspiel
- Sonstiges

Zu welchen Fragestellungen haben Sie besonderen Informationsbedarf?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Mögliche Rolle der Gemeinde
- Vorteile und Herausforderungen zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen
- Finanzierung
- Umsetzungsprozess
- Rechtsformen
- Sonstiges

Wünschen Sie sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Ihrer Gemeinde entsteht?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Ja
- Nein
- Unentschlossen

Welchen Mehrwert könnte Ihre Gemeinde haben, wenn sich eine Initiative, Genossenschaft etc. für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gründet?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Impulse und Nutzen für Dorfgemeinschaft
- Zivilgesellschaftliches Engagement
- Anstoß sich konkret mit dem Thema alternativer Bau- und Wohngruppen auseinanderzusetzen
- Schaffung von bedarfsgerechtem und leistbarem Wohnraum
- sich als Pilotgemeinde positionieren
- Sonstiges

Sehen Sie mögliche Hemmnisse für die Umsetzung?

Bitte wählen Sie die zutreffenden Antworten aus:

- Mangelndes fachliches Wissen über den Mehrwert
- Mangelnde politische Unterstützung
- Fehlende Referenzbeispiele
- Sonstiges

Gibt es in Ihrer Gemeinde-/Stadtverwaltung eine Ansprechperson zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen?

Bitte wählen Sie eine der folgenden Antworten:

- Ja
- Nein

Wenn ja, in welcher Abteilung und in welcher Funktion ist diese Person tätig?