



Christine Henseling, Norbert Krauß & Alexandra Specht, Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Simon Wieland & Clemens Jänicke, RegioKontext

Fallbeispiel 10: Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf

Arbeitspapier im Rahmen des BMBF-Forschungsvorhabens „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demographischer und sozialer Herausforderungen“, Berlin 2018

GEFÖRDERT VOM



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Impressum

AutorInnen:

Christine Henseling, Norbert Krauß, Alexandra Specht (Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung)

Simon Wieland, Clemens Jänicke (RegioKontext)

Verbundkoordination:

IZT - Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung

Schopenhauerstr. 26, 14129 Berlin

www.izt.de

Verbundpartner:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH

Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

www.difu.de

Plan und Praxis

Manteuffelstr. 111, 10997 Berlin

<http://www.planundpraxis.de>

Der vorliegende Beitrag entstand im BMBF-Forschungsprojekt „*Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potentiale gemeinschaftlichen Wohnens zur Lösung demografischer und sozialer Herausforderungen*“ der Sozial-Ökologischen Forschung (SÖF; Förderkennzeichen 01UR1602A).

Für nähere Informationen zum Projekt: www.projekt-gemeinschaftlich-wohnen.de

Berlin, Februar 2018

Inhalt

1.	EINLEITUNG.....	4
2.	KURZE BESCHREIBUNG UND EINORDNUNG DER AUTOFREIEN MUSTERSIEDLUNG FLORIDSDORF	4
3.	SOZIALE EFFEKTE	7
3.1	<i>Zusammensetzung der Bewohnerschaft</i>	7
3.2	<i>Gemeinschaftliche Nutzung.....</i>	7
3.3	<i>Gemeinschaftliche Aktivitäten.....</i>	9
3.4	<i>Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung.....</i>	9
3.5	<i>Selbstbestimmung</i>	9
3.6	<i>Ausstrahlung ins Quartier.....</i>	11
3.7	<i>Umsetzung der selbstgesetzten Ziele</i>	11
3.8	<i>Generelle Zufriedenheit</i>	12
4.	ÖKONOMISCHE EFFEKTE	13
4.1	<i>Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext.....</i>	14
4.2	<i>Finanzierung und Solidarmodelle</i>	16
4.3	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung</i>	17
4.4	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung.....</i>	18
4.5	<i>Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.....</i>	19
5.	ÖKOLOGISCHE EFFEKTE.....	20
5.1	<i>Fläche.....</i>	20
5.2	<i>Energie.....</i>	20
5.3	<i>Wasser.....</i>	21
5.4	<i>Mobilität.....</i>	22
5.5	<i>Sharing und Pooling.....</i>	22
6.	FAZIT	23
7.	LITERATUR	25

1. Einleitung

In den vergangenen Jahren ist eine Vielzahl an Projekten und Initiativen zum gemeinschaftlichen Wohnen entstanden und die Projektlandschaft weitet sich immer dynamischer aus. Solche Gemeinschaftswohnprojekte leisten in Städten einen wichtigen Beitrag, um nachhaltige Wohn- und Lebenskonzepte zu entwickeln. Sie nehmen eine Pionierrolle ein, indem sie sich aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfelds beteiligen und Prinzipien und Werte wie Solidarität, Demokratie und Nachhaltigkeit im Wohnumfeld aber auch in der Nachbarschaft bzw. im Stadtteil vertreten.

Gemeinsam mit dem Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) und dem Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalentwicklung Plan und Praxis untersucht das IZT, welche Potenziale gemeinschaftliche Wohnformen zur Lösung demografischer und sozial-ökologischer Herausforderungen haben und wie diese Potenziale im Rahmen einer gezielten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik realisiert werden können. Praxispartner ist die Landeshauptstadt Potsdam. Das Projekt wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des sozial-ökologischen Forschungsprogramms gefördert.

Eine der Aufgaben des Forschungsvorhabens besteht darin, die sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte und Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen zu ermitteln. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Forschungsinstitut RegioKontext eine Fallstudienanalyse durchgeführt, bei der zehn exemplarische Gemeinschaftswohnprojekte ausgewählt und im Hinblick auf ihre Effekte untersucht wurden. Eines dieser Fallbeispiele ist die Amaryllis eG in Bonn. Im Folgenden wird das Wohnprojekt Amaryllis eG vorgestellt und seine sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte beschrieben. Im Rahmen des Forschungsvorhabens erfolgte weiterhin eine Querauswertung aller zehn Fallstudien (Henseling et al. 2018), die unter <https://projekt.izt.de/projekt-gemeinschaftlich-wohnen/veroeffentlichungen/> veröffentlicht ist.

2. Kurze Beschreibung und Einordnung der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf ist das erste autofreie Wohnprojekt Österreichs. Die Mustersiedlung wurde von der GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H. und der DOMIZIL Bauträger GmbH mit Mitteln der Wiener Wohnbauförderung errichtet und Ende 1999 von den ersten BewohnerInnen bezogen. Die autofreie Siedlung liegt nördlich der Donau im Bezirk Floridsdorf in der Nordmannngasse und wurde auf dem ehemaligen Industrie-Gelände einer Gasflaschenfabrik erbaut.¹ Sie umfasst neun Baukörper mit insgesamt 245 Wohneinheiten und 4 Geschäftslokalen. Neben dem autofreien Wohnen besteht eine zentrale Zielsetzung des Projekts darin, ein gemeinschaftliches Zusammenleben der BewohnerInnen zu ermöglichen.

Erst eine projektbezogene Änderung des Wiener Garagensgesetzes machte die Realisierung des Vorhabens möglich. Indem sich die BewohnerInnen verpflichteten, auf ein Auto zu verzichten, konnten Mittel für den Garagenbau eingespart werden (statt für jede einzelne musste nur für jede zehnte Wohnung ein Garagenstellplatz gebaut werden) und stattdessen in Gemeinschaftseinrichtungen und eine über das übliche Maß hinausgehende Grünraumgestaltung investiert werden.²

¹ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.d

²GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H. (Hg.) 2000: S. 3

Der Planungsprozess des Projektes begann 1992 mit der Beantragung einer autofreien Siedlung in Wien, fünf Jahre später wurde der Grundstein für den Neubau gelegt.³ Bereits während der Planungs- und Bauphase wurden die zukünftigen BewohnerInnen im Rahmen eines Partizipationsverfahrens eingebunden und an der Gestaltung der Gemeinschafts- und Grünflächen beteiligt. Die jetzige Hausverwaltung des Projekts ist die GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H, welche sich in Zusammenarbeit mit der BewohnerInnenvertretung und externen Hausbetreuungsdiensten um die Belange der BewohnerInnen und um die Anlage kümmert⁴.

Das Projekt hat einen umfassenden ökologischen Anspruch. Neben dem autofreien Mobilitätskonzept zeigt sich dieser in der Niedrigenergiebauweise, in der Minimierung des Wärmebedarfs durch gute Dämmung, der Nutzung von Fernwärme für die Beheizung der Räume sowie der Installation einer Solaranlage und Erdwärmekollektoren zur Warmwasserbereitung.

Etwa 540 Personen leben im Projekt autofreie Mustersiedlung Floridsdorf⁵ und haben die Möglichkeit, eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen zu nutzen. Zur Verfügung stehen ein Biolager, welches als Zwischenlager für Bio-Lebensmittel dient, ein Fitnessraum, Grünanlagen, Dachterrassen, Hochbeete, ein Jugendraum, das kinder.dach, ein Kleinkinderraum, eine Sauna, ein Veranstaltungsraum, ein Waschsalon, eine Holz- und Fahrradwerkstatt und ein gemeinschaftliches „Wohnzimmer“ mit Küchenzeile und Terrasse.

Die Mustersiedlung wurde als Modellprojekt für autofreies und gemeinschaftliches Wohnen bereits mehrfach in Studien und Befragungen untersucht.⁶

Tabelle 1: Kurzbeschreibung autofreie Mustersiedlung Floridsdorf

Name	Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf
Jahr	1999 Erstbezug einzelner Wohnungen, Vollbezug aller Wohnungen ab Mitte 2000
Ort	Wien
Rechtsform	Seit einer Kaufoption 2010 wurden ca. 40% der Wohnungen von den BewohnerInnen erworben (zusammengeschlossen in einer WEG). Daneben gibt es zwei kommerziell vermietende Bauträger: die gemeinnützige Bauvereinigung GEWOG und den gewerblichen Bauträger Domizil-Bauträger-GmbH
Typ	Siedlungsgemeinschaft
WE/Personen	245 WE / ca. 540 Personen
Altbau/Neubau	Neubau
Gemeinschaftsräume	- Biolager

³ Ebd.: S. 6f.

⁴ Moser/Stocker 2008: S. 46

⁵ Daten basieren auf dem Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017 sowie weiterer zur Verfügung gestellter Informationen. Aufgrund größerer Abweichungen bei der Anzahl der BewohnerInnen wurde der Mittelwert verwendet.

⁶ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.e

	<ul style="list-style-type: none">- Grünanlagen, Hochbeete- Jugendraum, kinder.dach, Kleinkinderraum- Fitnessraum, Sauna, Waschsalon- Veranstaltungsraum- Werkstätten- Wohnzimmer
Zielsetzung	Autofreie Siedlung, gemeinschaftliches Leben, ökologisches Bauen und Wohnen

Die im Folgenden dargestellten Informationen sowie die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten basieren in weiten Teilen auf den Angaben aus einem Interview, das mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf geführt wurde⁷, sowie auf Materialien, die von Seiten des Bewohnerrats zur Verfügung gestellt wurden. Darüber hinaus wurden sekundärstatistische Daten analysiert und für die Interpretation fruchtbar gemacht. Dennoch liegen den Daten zu weiten Teilen die Selbstauskünfte des Projekts zugrunde.

⁷ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

3. Soziale Effekte

3.1 Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Derzeit (Stand Februar 2018) leben etwa 540 Menschen in 245 Wohneinheiten der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf. Die Bewohnerschaft wird insgesamt als heterogen in Bezug auf das Alter der BewohnerInnen, die Haushaltsform und den kulturellen Hintergrund charakterisiert⁸. Es leben Menschen aus 25 verschiedenen Nationen in der Siedlung. Nach einer groben Schätzung des befragten Interviewpartners leben in über der Hälfte der Haushalte Kinder⁹. Eine BewohnerInnen-Befragung aus dem Jahr 2008 ergibt ein ähnliches Bild: Die Stichprobe (133 Fragebögen) ergab, dass zum Zeitpunkt der Erhebung in 50,6 % der befragten Haushalte ein oder mehrere Kinder lebten¹⁰. Die gleiche Studie zeigt ein vergleichsweise hohes Bildungsniveau unter den befragten BewohnerInnen. 55 % hatten zum Befragungszeitpunkt einen Universitäts- oder Fachhochschulabschluss, weitere 24 % das Abitur. Anzumerken ist allerdings, dass nach Auskunft des Interviewpartners vor allem jene BewohnerInnen an der Studie teilgenommen haben, die sich besonders in der Mustersiedlung engagieren und die Erhebung somit kein repräsentatives Bild der Bewohnerschaft bieten könne.

Das Projekt hat mit dem Bezug zum gemeinschaftlichen Wohnen und durch die verpflichtende Autofreiheit eine klare thematische Ausrichtung. Dementsprechend wohnen im Projekt viele Menschen, die in diesen Punkten – gemeinschaftliches Zusammenleben und Autoverzicht – ähnliche Einstellungen und Erwartungen teilen. Daneben gibt es aber auch einen Anteil von BewohnerInnen, der nicht aufgrund des Siedlungszweckes eingezogen ist, sondern aufgrund der Zuweisung einer Wohnung durch die Stadt Wien. Hintergrund dessen ist eine Bestimmung, wonach bei öffentlich geförderten Wohnungen (wie es in der autofreien Siedlung der Fall ist) die öffentliche Hand bei einem Drittel der Wohnungen das Recht hat, Wohnungssuchende zuzuweisen. Hierdurch erfolgt eine starke Durchmischung der Bewohnerschaft. Es wohnen daher auch Menschen in der autofreien Siedlung, die sich nur begrenzt mit den Zielen des autofreien und des gemeinschaftlichen Wohnens identifizieren.

Nach Einschätzung des Interviewpartners macht der Teil der Bewohnerschaft, der sich explizit mit der Philosophie des Projekts identifiziert und sich dafür engagiert, etwa ein Drittel aus. Die übrigen zwei Drittel sind zufrieden in der autofreien Siedlung zu wohnen, suchen aber keinen engeren Austausch und sind kaum in gemeinschaftliche Aktivitäten oder Mitbestimmungsstrukturen eingebunden. Diese Zweiteilung der Bewohnerschaft findet sich auch in den nachfolgenden Kapiteln wieder, z.B. in Bezug auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume, die gemeinsamen Aktivitäten oder die Mitwirkung in den Organen der Selbst- und Mitbestimmung.

3.2 Gemeinschaftliche Nutzung

Für die gemeinschaftliche Nutzung steht den BewohnerInnen eine Vielzahl an Räumlichkeiten zur Verfügung. So gibt es diverse Dachhäuser („Wohnzimmer“, kinder.dach, Saunahaus), einen Kleinkinderraum, Werkstätten, einen Veranstaltungs- und Jugendraum, einen Waschsalon, einen Fitnessraum, wetterfeste überdachte und versperrbare Fahrradabstellplätze und ein Biolager¹¹. Hinzu kommen die Freiflächen wie Grünanlagen, Hochbeete, Dachterrassen und zwei Innenhöfe mit Spielplätzen. Für die Organisation und

⁸ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

⁹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

¹⁰ Moser/Stocker 2008: S. 26

¹¹ Das Bio-Lager dient der Zwischenlagerung von Bio-Lebensmitteln, die durch einen Hauszulieferer angeliefert werden.

die Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Gemeinschaftsräume (z.B. Sauberkeit, Einhaltung der Regeln) gibt es verantwortliche Gruppen aus jeweils zwei bis fünf BewohnerInnen. Die Übertragung der Verantwortung an die Gruppen und die Kontrolle durch die Verantwortlichen funktioniert sehr gut¹². Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene „Typen“ von Gemeinschaftsräumen in der Mustersiedlung: zum einen jene Räume, die allen zur Verfügung stehen und deren laufender Betrieb auch von allen Haushalten gemeinsam vollständig über die allgemeinen Betriebskosten und Erhaltungsbeiträge der Eigentümergemeinschaft finanziert werden (z.B. das „Wohnzimmer“, der Waschsalon, das Kinderhaus, der Mehrzweckraum samt dazugehörigen Freiräumen¹³). Zum anderen gibt es spezielle Räume, die ebenfalls allen zugänglich sind, für deren Benutzung jedoch (zusätzlich zur allgemeinen Basisfinanzierung) eine Nutzungsgebühr als Kostenbeitrag zu den nutzungsbedingten Betriebs- und Inventarkosten (Strom, Heizung, Reinigung, Geräte, Werkzeugverluste) anfällt, die individuell abgerechnet wird. Dies gilt z.B. für die Sauna, den Fitnessraum sowie die Werkstätten.

Neben den Räumlichkeiten nutzen die BewohnerInnen Fahrzeuge und Geräte gemeinsam. Bis vor kurzem konnten die BewohnerInnen auf Autos eines Carsharing-Systems zurückgreifen. Die Firma, der das System gehörte, stellte jedoch den Betrieb ein, weshalb die Mustersiedlung nun auf der Suche nach einem alternativen Anbieter ist. Dabei standen zu Beginn der Mustersiedlung fünf Autos zur Verfügung, später nur noch ein Auto. Der befragte Interviewpartner geht davon aus, dass die Nutzung zurückging, weil die Anmeldung für die Carsharing-Autos zu umständlich war und die BewohnerInnen der Mustersiedlung ohnehin überwiegend öffentliche Verkehrsmittel und Fahrräder nutzen.

In Eigenregie der BewohnerInnen wurden für die autofreie Mustersiedlung zwei Lastenräder angeschafft, deren gemeinschaftliche Nutzung gut funktioniert. Weiterhin nutzen über 100 BewohnerInnen gemeinsam Waschmaschinen, Trockner und eine Bügelmaschine im Waschsalon. Auch das Werkzeug aus der gemeinsamen Werkstatt steht allen BewohnerInnen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich über die von einem Administratorenteam der Siedlung eingerichteten E-Mail-Kommunikationsnetze und über die siedlungseigene Homepage auszutauschen oder nach benötigten Geräten oder Ähnlichem zu suchen und diese von NachbarInnen zu leihen.

Insgesamt nutzt etwa ein Drittel der Bewohnerschaft die gemeinschaftlichen Einrichtungen regelmäßig: „Bestimmte Einrichtungen werden von weniger Leuten genutzt. Und bestimmte Einrichtungen, wie zum Beispiel der Veranstaltungsraum, [...] wird auch von Leuten genutzt, die sonst nicht so eingebunden sind.“¹⁴ Konflikte gab es in der Vergangenheit nur bei der Nutzung des Jugendraums, weshalb der Zugang nun reglementiert ist. Insgesamt sieht der interviewte Bewohner die gemeinsame Nutzung als einen gelungenen Ausdruck für das gemeinschaftliche Wohnen.¹⁵

Laut der bereits oben zitierten Bewohnerbefragung war das Vorhandensein von Gemeinschaftsräumen und gemeinsam nutzbaren Grünflächen für die große Mehrheit der befragten BewohnerInnen ein sehr wichtiges (49 %) oder wichtiges (37 %) Motiv für den Einzug¹⁶. Die Erfahrungen mit der Nutzung von Gemeinschaftsräumen und gemeinsamen Grünflächen werden in der Stichprobe ebenfalls überwiegend als positiv bewertet: 59 % der befragten BewohnerInnen gaben an, die Nutzung der allgemeinen Gemein-

¹² Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

¹³ Moser/Stocker 2008

¹⁴ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

¹⁵ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

¹⁶ Moser/Stocker 2008: S. 30

schaftsräume habe sich besser entwickelt als anfänglich erwartet, 24 % sagten, sie habe sich akzeptabel entwickelt¹⁷. Die Bewertung der allgemeinen Grünflächen fiel ähnlich positiv aus.

3.3 Gemeinschaftliche Aktivitäten

So vielfältig wie die gemeinsam genutzten Räumlichkeiten und Geräte sind die gemeinschaftlichen Aktivitäten. Hier gibt es gemeinsam gestaltete Feste (wie das Siedlungsfest), gemeinsame Ausflüge, Tauschbörsen, Flohmärkte, den Biomarkt, Sportkurse, Fahrradreparaturkurse und Filmabende¹⁸. Dabei zeigt sich auch bei den gemeinschaftlichen Aktivitäten (ähnlich wie bei der Nutzung der Gemeinschaftsflächen), dass nicht alle BewohnerInnen der Mustersiedlung teilnehmen, sondern vor allem der „harte Kern“, der ungefähr ein Drittel der Bewohnerschaft ausmacht¹⁹.

Das Thema „gemeinschaftliches Zusammenleben“ wurde auch in der Studie von Moser und Stocker untersucht. So wurde der Aspekt „Viel Kommunikation und Gemeinschaftsaktivitäten mit Nachbarn“ von 77 % der Befragten als wichtiges oder sehr wichtiges Motiv für den Einzug angegeben²⁰. Das Urteil über die Entwicklung des Gemeinschaftslebens fiel zum Zeitpunkt der Befragung sehr positiv aus: 71 % der Befragten gaben an, dass sich das Gemeinschaftsleben besser als erwartet entwickelt habe, weitere 19 % fanden es akzeptabel.

Der Interviewpartner merkte dazu an, dass seit Beginn des Siedlungsprojekts die Engagementbereitschaft etwas abgenommen habe. So übernahmen früher BewohnerInnen ehrenamtlich einen Großteil der Pflege der Grünraumanlagen. Jedoch fanden sich in letzter Zeit nicht genügend BewohnerInnen, die diese freiwilligen Aufgaben übernehmen wollten, weshalb nun eine externe Firma den Auftrag erhielt.

3.4 Gegenseitige Unterstützung und Hilfeleistung

Zwar war der Wunsch nach gegenseitiger Unterstützung und Hilfeleistung für die meisten BewohnerInnen kein expliziter Anspruch zu Beginn des Projektes. Nach Aussage des Gesprächspartners habe sich aber vieles in diese Richtung entwickelt²¹. So gibt es – bezogen auf das engagierte Drittel der BewohnerInnen – mittlerweile viel nachbarschaftliche Unterstützung zwischen den einzelnen Haushalten.

3.5 Selbstbestimmung

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf hat nicht nur im Hinblick auf das autofreie Wohnen einen Modellcharakter, sondern auch im Hinblick auf die Mitbestimmung und die Übernahme von Verantwortung für einzelne Bereiche des Wohnanlagenmanagements durch die BewohnerInnen. Die verschiedenen Aufgaben und Entscheidungen der Hausbetreuung und Hausverwaltung sind zwischen der professionellen Hausverwaltung (GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H) und den Mitbestimmungsorganen der BewohnerInnen aufgeteilt. „In der Mustersiedlung haben die Mietervertretungsorgane Kompetenzen, die über den engen Bereich [von normalen Mietervertretungen] hinausgehen und weit in die Mitbestimmung und in die Mitgestaltung, und schließlich in die Selbstbestimmung und Selbstgestaltung hineinreichen.“²² Die Verwaltung der Gemeinschaftsbereiche wird dabei von den BewohnerInnen in Ei-

¹⁷ Ebd.: S. 32

¹⁸ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.b

¹⁹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

²⁰ Moser/Stockler 2008: S. 36

²¹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

²² Moser/Stockler 2008: S. 51

genregie übernommen, darüber hinaus gibt es Mitbestimmungsstrukturen, in deren Rahmen die BewohnerInnen auf Entscheidungen der Hausverwaltung Einfluss nehmen können. Folgende Organe wurden hierfür geschaffen:

Der BewohnerInnenbeirat: Der Beirat wird jeweils für drei Jahre gewählt und besteht aus einem zehnköpfigen Team, das sich alle vier bis sechs Wochen trifft. Ein wesentlicher Teil der Arbeit besteht darin, die Wünsche und Anliegen der BewohnerInnen gegenüber der Hausverwaltung zu vertreten, beispielsweise wenn es um Verbesserungs- oder Modernisierungsmaßnahmen geht. Ein weiterer, wesentlicher Teil besteht darin, die Betriebskostenabrechnungen zu prüfen und die Hausverwaltung auf eventuelle Fehler hinzuweisen. Nach Einschätzung des Interviewpartners funktioniert die Zusammenarbeit zwischen Beirat und Hausverwaltung gut. „Es gibt eine enge Kooperation zwischen BewohnerInnenbeirat und Hausverwaltung. [...] In den meisten Fällen ist die Hausverwaltung auch bereit, den Vorschlägen des BewohnerInnenbeirats nachzukommen.“²³

BewohnerInnenversammlung: Wenn weitreichende Entscheidungen zu treffen sind, insbesondere Entscheidungen, die mit finanziellen Konsequenzen verbunden sind, ruft der Beirat eine BewohnerInnenversammlung ein.

Arbeitsgruppen (AGs): Sie sind das Kernelement für die Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume und Grünflächen. Insgesamt gibt es 15 Arbeitsgruppen, die sich um die verschiedenen, gemeinsam genutzten Bereiche kümmern, deren Nutzung, Pflege und Instandhaltung organisieren, Nutzungsregeln kommunizieren und bei Bedarf anpassen und für die Ausstattung der Räume sorgen. Es gibt keine Verpflichtung, sich an einer AG zu beteiligen. Die Arbeit ist ehrenamtlich und unbezahlt.

Neu seit 2010 werden alle gemeinschaftsbezogenen, wirtschaftlichen und organisatorischen Entscheidungen letztlich von den zwei Eigentümergemeinschaften Nordmannsgasse 25 bzw. Nordmannsgasse 27 getroffen. Je nach Gegenstand werden die Entscheidungen entweder unmittelbar durch die treuhänderisch bevollmächtigte Hausverwaltung im Zuge alltäglicher Verwaltungsaufgaben (sog. „ordentliche Verwaltung“) oder in außerordentlichen Fällen erst nach Abstimmung in den regelmäßig einberufenen Eigentümerversammlungen oder per schriftlichen Umlaufbeschlüssen von allen Eigentümern (Bauträger und privaten Wohnungseigentümern) gemeinsam getroffen. Eigentümer können der Hausverwaltung auch aktiv Weisungen erteilen. Durch die hier im Gemeinschaftsinteresse aller BewohnerInnen strategisch geschickt eingesetzte Personalunion einzelner gemeinschaftlich orientierter Wohnungseigentümer als zeitgleich engagierte Beiratsmitglieder (ca. die Hälfte der gewählten Beiratsmitglieder sind auch stimm- und weisungsberechtigte Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung) entsteht eine deutliche Stärkung der gemeinschaftsbezogenen Mitbestimmungs- und Entscheidungsrechte der privaten BewohnerInnen gegenüber dem kommerziell orientierten Bauträger. Damit geht die Partizipation der BewohnerInnen und die aktive Einflussnahme auf alle Hausverwaltungs-Entscheidungsprozesse noch weit über das den Mietern ursprünglich zugestandene Vorschlags- und Informationsrecht hinaus.

KOKOS – Verein zur Kommunikation und Kooperation: Der Verein wurde drei Jahre nach dem Bezug gegründet und ist für die interne und externe Kommunikation und Kooperation zuständig. Er unterstützt Siedlungsaktivitäten (z.B. das Siedlungsfest, den Flohmarkt, den Silvesterpfad etc.) durch Tipps und Hilfe bei der Organisation und durch die Bereitstellung von finanziellen Mitteln (aus Spenden). Des Weiteren

²³ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

werden vom Verein Anschaffungen getätigt, die nicht im Erhaltungs- und Verbesserungsfonds der Hausverwaltung abgedeckt sind²⁴.

Eine wichtige Aufgabe bei der Verwaltung der Mustersiedlung ist die Entscheidung über die Vergabe von frei werdenden Wohnungen. Hier haben die BewohnerInnen einen sehr begrenzten Einfluss. Zwar kann der BewohnerInnenbeirat Vorschläge machen, die eigentliche Entscheidung trifft aber die Hausverwaltung. Und auch diese sieht sich verschiedenen Restriktionen gegenüber. Zum einen entscheidet (wie oben berichtet) die Stadt Wien bei einem Drittel der Wohnung über die Neubesetzung. Zum anderen wurden mittlerweile ca. 40% der Wohnungen von den BewohnerInnen erworben. Bei diesen Eigentumswohnungen liegt das Recht über Weiterverkauf oder Vermietung bei den einzelnen EigentümerInnen.

Insgesamt wurden im Projekt mit den Selbstbestimmungs- bzw. Mitbestimmungsstrukturen gute Erfahrungen gemacht. Durch die Kooperation zwischen BewohnerInnenbeirat und Hausverwaltung können Arbeiten an den Häusern bedarfsgerechter geplant, vergeben und durchgeführt werden. Dadurch steigt die Zufriedenheit der BewohnerInnen und laufende Betriebs- und Reparaturkosten können deutlich gesenkt werden. Der Interviewpartner sieht darin auch eine „Übung in Demokratie, da es ja immer unterschiedliche Zugänge und [...] unterschiedliche Meinungen gibt. Und wir eine Form gefunden haben, das in einer zivilisierten Form auszutragen und ein Ergebnis zu erzielen.“²⁵

3.6 Ausstrahlung ins Quartier

Der Gesprächspartner sieht nur eine begrenzte Ausstrahlungswirkung auf das umliegende Quartier. Die Ausstrahlung beziehe sich eher auf die Freundeskreise der BewohnerInnen. So nehmen beispielsweise am Siedlungsfest oder an anderen Aktivitäten vor allem Freunde und Bekannte teil und weniger Menschen aus der Nachbarschaft²⁶. Eine Ausnahme stellt der Bio-Markt dar, der auch von Menschen aus dem Quartier gerne besucht wird. Die Gemeinschaftsräume im Projekt können nicht von Außenstehenden genutzt werden.

Im Gegenteil werde das Projekt in der Nachbarschaft eher mit Skepsis betrachtet, da sich viele AnwohnerInnen den Verzicht auf ein eigenes Auto nicht vorstellen können. Auch das Thema neue, ökologische Wohnformen stößt im direkten Wohnumfeld auf wenig Interesse.

Durch seinen Modellcharakter als gemeinschaftliches Wohnprojekt und erste autofreie Siedlung in Österreich²⁷ hat das Projekt allerdings eine Ausstrahlungswirkung auf die Wohnpolitik in Wien und auf die interessierte Öffentlichkeit. Beispielsweise wurden Teilaspekte der Mustersiedlung bei anderen Neubauvorhaben in Wien berücksichtigt.

3.7 Umsetzung der selbstgesetzten Ziele

Das Ziel einer autofreien Mustersiedlung konnte weitgehend erreicht werden. BewohnerInnen der Mustersiedlung verpflichteten sich mit Unterzeichnung des Miet- bzw. Kaufvertrags, auf den Besitz eines eigenen Autos zu verzichten. Es sind allerdings in bestimmten Fällen Ausnahmen möglich, beispielsweise wenn ein Auto aus beruflichen oder aus gesundheitlichen Gründen erforderlich ist. Es lässt sich nur schwer nachprüfen, ob sich wirklich alle BewohnerInnen daran halten, da die Projektverantwortlichen

²⁴ Mattenberger 2016

²⁵ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

²⁶ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

²⁷ GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H. 2000 (Hg.): S. 3

keinen Einblick in das Zulassungsregister haben. Der Interviewpartner schätzt, dass etwa 10-15 % der BewohnerInnen ein Auto haben – ein Wert, mit dem die Projektverantwortlichen zufrieden sind, wenngleich der Anspruch besteht, ihn noch weiter zu reduzieren.

Die Erreichung des Zieles eines gemeinschaftlichen Zusammenlebens ist differenziert zu betrachten. Wie bereits oben erwähnt kann die Bewohnerschaft unterschieden werden in einen Teil (ca. ein Drittel), der sich engagiert am Wohnprojekt beteiligt und einen anderen Teil, der zwar gerne dort wohnt, aber keinen engeren Austausch wünscht. Für den erstgenannten Teil der Bewohnerschaft wurden die Ziele des gemeinschaftlichen Zusammenlebens gut erfüllt. Es wird auch versucht, den Anteil der Engagierten zu erhöhen, indem z.B. Zugezogene angesprochen und über die Möglichkeiten der gemeinschaftlichen Nutzung und der Beteiligung hingewiesen werden. Zudem werden Veranstaltungen aktiv in der Mustersiedlung beworben.

3.8 Generelle Zufriedenheit

Die Studie von Moser und Stocker (2008) zeigt, dass die generelle Zufriedenheit mit dem Wohnen in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf zum Zeitpunkt der Erhebung 2008 unter den beteiligten Haushalten sehr hoch war. „81 % sagten, dass sie zufriedener sind als anfänglich erwartet, weitere 15 % finden es akzeptabel hier zu wohnen.“²⁸ Nur 4 % der Befragten waren nicht zufrieden. Auch der Gesprächspartner schätzt die Zufriedenheit – zumindest bei jenem Drittel der Bewohnerschaft, das sich stärker mit dem Projekt identifiziert und sich dafür engagiert – als hoch ein. „Ich habe das Gefühl, dass das für die Meisten [bezogen auf das engagierte Drittel] die ideale Lebensform ist, wo man sich vorstellen kann auch alt zu werden.“²⁹

²⁸ Moser/Stocker 2008: S. 36

²⁹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

4. Ökonomische Effekte

Im folgenden Kapitel werden die ökonomischen Effekte beschrieben, die durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der autofreien Mustersiedlung in Floridsdorf, Wien entstehen. Dabei wird insbesondere auf die Miet- und Betriebskosten, die Belegungsdichte, sowie den Flächenverbrauch je BewohnerIn und je Wohnung eingegangen. Diese Indikatoren werden im lokalen Kontext betrachtet. Als regionale Vergleichswerte werden nach Möglichkeit Werte für Wien genommen. Wo diese nicht verfügbar sind, werden Durchschnittswerte für Österreich herangezogen. Die Güte der Aussagen ist dabei eng mit der Verfügbarkeit möglichst genauer Vergleichswerte verknüpft. Beispielsweise schwanken die Mietpreise in Abhängigkeit von der Lage innerhalb des Stadtgebietes und auch zwischen verschiedenen Baualterklassen der Wohngebäude.

Als Vergleichswert für die Miet- und Betriebskosten wurde auf Daten aus einer Mikrozensus-Wohnungserhebung aus Österreich zurückgegriffen, einem Befragungsinstrument ähnlich eines Mietspiegels³⁰. Der Mittelwert der Nettokaltmiete wurde dabei für die Stadt Wien berechnet und wird im Folgenden mit den Mieten des Projektes verglichen. Als Referenzwerte für den Flächenverbrauch wurden ebenfalls Daten auf Ebene der Stadt Wien herangezogen.

Alle Kennwerte zum Wohnprojekt wurden vonseiten des Projektes zur Verfügung gestellt. Das Projekt besteht aus zwei Siedlungsteilen. Da die beiden Teilgebiete zwei unterschiedlichen Bauträgern gehören und diese leicht unterschiedliche Mieten und Betriebskosten kalkulieren, wurden für Mieten und Betriebskosten gewichtete Mittelwerte berechnet (Basis: anteilige Mietobjekte). In diese Berechnung fließen einzelne, eigenmittelfreie oder eigenmittelreduzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Geschäftslokale nicht mit ein. Die Berechnung des Flächenverbrauchs je Wohnung und je BewohnerIn, sowie die der Personen je Wohnung erfolgte auf Basis aller Wohneinheiten und BewohnerInnen im Projekt, da hier keine Unterscheidung zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gemacht werden konnten. Neben den individuellen Wohnflächen fließen auch die Gemeinschaftsflächen in die Berechnung der gesamten Wohnfläche des Gemeinschaftsprojektes in Floridsdorf ein.

Einige der Angaben aus dem Projekt beziehen sich auf sogenannte Nutzwerteinheiten: „Die m² der Wohn-Nutzfläche jedes Wohnobjekts werden in einem Nutzwert-Gutachten je nach Flächenklassen (beheizt, unbeheizt, Loggienfläche, Terrassenfläche), Lage und Helligkeit der Wohnung u.a. Ausstattungskriterien mittels Zuschlags- und Abschlagsfaktoren in Nutzwerteinheiten bewertet.“³¹ Damit eine Vergleichbarkeit zu anderen Projekten gewährleistet ist, wurden diese Angaben auf Quadratmeter bewohnbaren Innenraum (Vergleichsfläche nach Statistik-Austria) umgerechnet.

Im Durchschnitt der autofreien Mustersiedlung entspricht eine Nutzwerteinheit in etwa 0,97 m² Wohnfläche.

³⁰ Statistik Austria 2017c

³¹ Haider (2018)

4.1 Miete und Wohnfläche im regionalen Kontext

Tabelle 2: Autofreie Mustersiedlung Floridsdorf – ökonomische Kennziffern zu Miete und Flächen

Indikator	Bezugsrahmen	Wert	Differenz Floridsdorf
Nettokaltmiete	Floridsdorf (2018)	5,60 EUR/m²	
	Wien ³²	5,40 EUR/m ²	+2,01 Prozent
	Wien – 21. Bezirk (Angebotsmieten) ³³	9,60 EUR/m ²	-42,6 Prozent
	Österreich ³⁴	5,40 EUR/m ²	+2,01 Prozent
Betriebskosten	Floridsdorf (2018)	1,60 EUR/m²	
	Wien ³⁵	2,3 EUR/m ²	-30,4 Prozent
	Österreich ³⁶	2,0 EUR/m ²	-20,0 Prozent
Fläche je Wohnung	Floridsdorf (2018)	75,98 m²	
	Wien ³⁷	73,7 m ²	+3,1 Prozent
	Österreich ³⁸	99,3 m ²	-23,5 Prozent
Fläche je BewohnerIn	Floridsdorf (2018)	34,5 m²	
	Wien ³⁹	36,6 m ²	-5,7 Prozent
	Österreich ⁴⁰	44,6 m ²	-2,7 Prozent
Personen je Wohnung	Floridsdorf⁴¹ (2018)	2,2 Personen	
	Wien ⁴²	2,0 Personen	+8,0 Prozent
	Österreich (2011) ⁴³	1,9 Personen	+16,6 Prozent

Anmerkungen: Angegeben ist jeweils der Mittelwert für alle Wohnungen bzw. BewohnerInnen. Bezugszeitraum für die Angaben ist – soweit nicht anders angegeben – das Jahr 2016. Die Angaben zu Flächen und Kosten des Projekts Floridsdorf stammen von der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf selbst. Alle anderen Quellen sind in den Fußnoten vermerkt.

Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Wohnprojekt Floridsdorf beträgt 5,60 EUR/m² und liegt damit auf dem Niveau des Durchschnitts für Wien und Österreich. Da es sich bei den Vergleichsmieten um mittlere Mieten ähnlich denen eines Mietspiegels handelt, liegen diese weit unter den aktuellen Angebotsmieten in Wien. Wer jetzt eine freifinanzierte, nicht mietspreisregelte Wohnung in Wien anmietet, muss demnach fast doppelt so viel Miete je m² zahlen, wie die MieterInnen in der autofreien Siedlung.

³² Statistik Austria 2017c

³³ BUWOG group & EHL 2017

³⁴ Statistik Austria 2017c

³⁵ Ebd.

³⁶ Statistik Austria 2017a

³⁷ Statistik Austria 2017e

³⁸ Ebd.

³⁹ Ebd.

⁴⁰ Ebd.

⁴¹ Berechnungsgrundlage: 660 BewohnerInnen und 245 WE

⁴² Statistik Austria 2017e, eigene Berechnungen RegioKontext

⁴³ Statistik Austria 2017d, eigene Berechnungen RegioKontext

Damit sind diese öffentlich geförderten Nettokaltmieten sowohl im regionalen als auch im überregionalen Kontext als sehr günstig einzuschätzen. Die niedrigen Mietpreise in der autofreien Siedlung sind auf eine Förderung der Wohnungen aus öffentlicher Hand und gemeinnützige Bauträger zurückzuführen, die den Wohnungsbau ohne intensive Eigenkapitalabsichten betreiben (siehe Kapitel 4.2).

Da ein Teil der Wohnungen inzwischen in die Hand von Privatpersonen übergegangen ist, werden für diese Wohnungen andere Mieten verlangt. „Nach Einzelhinweisen von Mietern kann man [...] davon ausgehen, dass hier von den Privatvermietern durchaus die markt- und lageüblichen Mieten [...] verlangt werden.“⁴⁴ Diese liegen im 21. Wiener Bezirk – in dem sich das untersuchte Gemeinschaftsprojekt Floridsdorf befindet – bei 9,60 EUR/m² und damit fast doppelt so hoch, wie die der Wohnungen in Besitz der beiden Bauträger. Der Verkauf der Wohnungen an Privateigentümer und die folgende Weitervermietung führen somit dazu, dass das günstige Mietniveau nicht für alle Wohnungen auf Dauer garantiert werden konnte. Um günstige Mieten auf langfristige Sicht gewährleisten zu können, scheint der Verbleib der Wohnungen im Besitz einer gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft oder eine gesetzliche Mietpreisregelung vorteilhaft zu sein. Die Umwandlung von geförderten Mietwohnungen in nicht selbstgenutztes nachvermietetes Eigentum ohne gesetzliche Mietobergrenze konterkariert nach Ablauf des Förderungsbindungszeitraums von 20 Jahren (Ende 2017) die Bemühungen dieses Gemeinschaftsprojektes, dauerhaft günstigen Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten.

Die Betriebskosten liegen in der autofreien Siedlung bei 1,60 EUR/m². Damit sind sie ca. 30 bzw. 20 % niedriger als der Durchschnitt Wiens bzw. Österreichs. In die berechneten Betriebskosten fließen alle allgemeinen Betriebskosten, die Hausverwaltungskosten, sowie die Kalt- und Warmwasserkosten mit ein. Die allgemeinen Betriebskosten enthalten die Hausbetreuungskosten, den Winterdienst, die Grünraumpflege, Versicherungskosten, Grundsteuer, Müllabfuhr, Aufzugskosten, technische Prüfungen und Nebenkosten für die Gemeinschaftseinrichtungen. Einige Tätigkeiten im Betrieb und der Wartung des Projektes werden von engagierten Bewohnerinnen in Rücksprache mit der Hausverwaltung übernommen, die diese dann unentgeltlich erledigen. Dies hat zum Ziel „für die Mieter die Betriebskosten zu senken“ in dem „gewisse Erhaltungs- und Betreuungsarbeiten den Mietern zur Selbstdurchführung überantwortet [werden]“.⁴⁵ Darunter fallen z.B.: „regelmäßige, einfache Instandhaltungsarbeiten wie etwa Malerarbeiten, Lampen wechseln [...], Reinigungsarbeiten, Gartenpflege, Kompostierung, Schneeräumung“⁴⁶ und andere. Bestimmte Wartungsarbeiten, die höhere Qualifikationen oder verpflichtende Kontinuität benötigen und für die ein/eine BewohnerIn die notwendige Qualifikation besitzt, werden an diese übertragen und mit einer entgeltlichen und betriebskostenwirksamen Bezahlung versehen (z.B. wöchentliche Liftkontrolle, Kleinreparaturen und Handwerkerkoordination). BewohnerInnen von Gemeinschaftswohnprojekten wie der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf können somit im Austausch für Freiwilligenarbeit Ausgaben bei den Betriebs- und Instandhaltungskosten einsparen.

In der autofreien Siedlung gibt es 245 Wohnungen, die sich auf eine Wohnfläche von ca. 18.615 m² umverteilen. Darin enthalten sind 508 m² beheizte Gemeinschaftsflächen. Um die Vergleichbarkeit zur Statistik Österreichs zu gewährleisten, wurden Windfang- und Loggienflächen nicht berücksichtigt, da sie in die öffentliche Statistik ebenfalls nicht mit einfließen.⁴⁷ Damit liegt der Flächenverbrauch je Wohnung bei 76,0 m², was ungefähr 3 % über dem Wiener Durchschnitt und 24 % unterhalb des Österreicher Durch-

⁴⁴ Haider (2018)

⁴⁵ S&S Architekten o.J.

⁴⁶ Ebd.

⁴⁷ Statistik Austria 2017c

schnittswertes liegt. Durch eine um ungefähr 10 % höhere Belegungsdichte in der autofreien Siedlung liegt der Flächenverbrauch je BewohnerIn niedriger als in Wien und Österreich. Im Vergleich zur Stadt Wien steht einem/einer BewohnerIn in der Mustersiedlung rund 6 % weniger Fläche zur Verfügung. Trotz der im Durchschnitt etwas größeren Wohnungen führt demnach vor allem die höhere Belegungsdichte zu einem geringeren Wohnflächenverbrauch je BewohnerIn.

4.2 Finanzierung und Solidarmodelle

Die Bauträger des Projektes wurden über einen Bauträgerwettbewerb 1996 ermittelt. Aus diesem Wettbewerb ging die Bietergemeinschaft „domizil“-GEWOG als Sieger heraus, welche das Projekt in den folgenden Jahren finanzierte und umsetzte.⁴⁸ Auf Basis von Angaben aus Unterlagen der BewohnerInnen konnte ein ungefährender Wert der Gesamtkosten für die Mustersiedlung ermittelt werden. Dieser ist allerdings nur als Richtwert anzusehen, da die Angaben nicht direkt von den Bauträgern kommen. Die Gesamtkosten beliefen sich demnach auf ungefähr 27,5 Mio. EUR, wovon 5,0 Mio. auf die Grundstückskosten und 22,5 Mio. EUR auf die Baukosten entfielen.

Im Folgenden wird die Finanzierung beispielhaft anhand des größeren Siedlungsteils des privaten Bauträgers domizil erklärt. Für den GEWOG-Teil wurde das gleiche Finanzierungsmodell eingesetzt, und die spezifischen Kosten bzw. die Eigenmittel-Beträge der BewohnerInnen pro Nutzwert weichen kaum vom domizil-Teil ab. Für beide Siedlungsteile wurden die Grundstückskosten zu 100 % über Eigenmittel der MieterInnen getragen. Jeder Mieter musste pro Quadratmeter Wohnungsnutzfläche (Wohnungsinnenraum plus nutzwertgewichtete Loggien- und Terrassenflächen) in etwa 270 EUR zahlen, um ihren oder seinen Anteil an den Grundstückskosten zu decken. Die domizil GmbH nutzte hier ein Finanzierungsmodell, das sonst von Wohnungsgenossenschaften, bekannt ist. Allerdings stellte der Bodenbereitstellungsfonds der Gemeinde Wien dem Projekt günstige Grundstücke zur Bebauung mit geförderten Wohnungen zur Verfügung, womit die MieterInnen der geförderten Mietwohnungen indirekt von dem relativ günstigen Grundstückserwerb profitieren.

Im gleichen Sinne wurden 13 % der eigentlichen Baukosten von den MieterInnen getragen. Demnach mussten die MieterInnen 152,6 EUR pro m² Wohnnutzfläche einzahlen. Für eine Durchschnittswohnung von 79,7 m² musste ein/eine MieterIn demnach ungefähr 33.700 EUR/m² vor Einzug bezahlen. Wie auch in Genossenschaftsmodellen üblich, müssen die MieterInnen damit anfänglich einen relativ großen Geldbetrag aufbringen, um in der Mustersiedlung wohnen zu können.

Im Gegensatz zu den meisten Genossenschaftsmodellen in Deutschland bekommen sie aber bei Auszug diesen Betrag in Floridsdorf nicht vollständig zurück. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses werden die verbleibenden Eigenmittel-Zeitwerte der Grundkosten und Baukostenbeiträge vom Bauträger an den ausscheidenden Mieter ausbezahlt und dem nachfolgenden Mieter als Einmalzahlung mit Unterzeichnung des Mietvertrags abverlangt. „[Dabei] beträgt die Eigenmittel-Abschreibung [...] 1 % pro Jahr.“⁴⁹ Wer auszieht, bekommt demnach den investierten Betrag vom Bauträger zurück, der ihn sich wiederum von den NachmieterInnen einholt. Allerdings geht pro Jahr Wohndauer im mehrjährigen Jahresdurchschnitt ca. 1 % des investierten Eigenkapitals „verloren“. Nach 100 Jahren, bekäme der/die MieterIn demnach keine der ursprünglichen Investitionen zurück.

⁴⁸ S&S Architekten o.J.

⁴⁹ Haider (2018)

Weitere 47 % der Baukosten wurden über ein dynamisches Hypothekendarlehen mit einem Laufzeitende von 2025 bis 2027 finanziert. Dieses wird über monatliche Annuitätenzahlungen der MieterInnen in Form des Nutzungsentgeltes bzw. sog. Nettomieten getragen. Das Nutzungsentgelt ist an einen Verbraucherpreisindex angepasst. Die restlichen 40 % der Baukosten wurden über einen „nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss des Landes Wien für geförderte Mietwohnungen“⁵⁰ bezahlt.

Die MieterInnen hatten die Möglichkeit im Zeitraum von 2010 bis 2014 ihre Wohnungen für einen festgelegten Restkaufpreis von ca. 1.044 EUR/m² (1013 EUR pro Nutzwerteinheit) zu erwerben. Der Preis der Wohnungen durfte damals nicht die Entstehungskosten übersteigen und lag somit weit unter den üblichen Marktpreisen.⁵¹ Bei Kaufoption waren jedoch auch die noch nicht getilgten Darlehenskosten der Wohnung sofort auszuzahlen und zusätzlich ein Teil der öffentlichen Wohnbauförderung für die Mietwohnungen an die Förderstelle zurückzuerstatten. Dadurch gibt es im Projekt inzwischen 99 Eigentumswohnungen, was 40 % aller Wohnungen entspricht. Der Verkauf der Wohnungen an die MieterInnen führte dazu, dass die günstigen Mieten nicht auf Dauer beibehalten wurden und es in Einzelfällen zu drastischen Mieterhöhungen kam.

Die BewohnerInnen der Mustersiedlung müssen somit während des Mietverhältnisses sämtliche Finanzierungskosten für Grundstück und Bau (bis auf den nicht rückzahlbaren 40 %-Baukostenanteil) in Form der einmaligen Eigenmittelbeiträge und der monatlichen Annuitätenraten tragen. Zudem bekommen die MieterInnen ihren anfänglichen Beitrag zur Finanzierung bei Auszug nur in Teilen ausgezahlt.

4.3 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Planung

Da die BauplanerInnen und ArchitektInnen früh mit den BewohnerInnen zusammenarbeiteten, konnten individuelle Wünsche der BewohnerInnen in einem gewissen Rahmen berücksichtigt werden. So konnten neben der Sanitärumbauarbeiten auch Grundrisskonfigurationen geändert werden. Ebenso standen die Dämmstoffe zur Diskussion innerhalb der Bewohnerschaft. Die Wahl fiel auf eine vergleichsweise kostengünstige Variante, um Mehrkosten im Bau zu verhindern, für die die MieterInnen später hätten aufkommen müssen.⁵² Zum größten Teil betraf die Mitbestimmung jedoch die Ausgestaltung der Gemeinschaftsreinrichtungen und Freiräume.⁵³

Ein besonderes Merkmal des Projektes ist, dass die BewohnerInnen sich vertraglich im Mietvertrag verpflichten, kein eigenes Auto zu besitzen oder dauerhaft zu nutzen, wie der Name „autofreie Mustersiedlung“ bereits andeutet.⁵⁴ Um die Autofreiheit zu ermöglichen wurde im Jahr 1996 das Garagengesetz der Stadt Wien geändert, sodass Autostellplätze nur in einem Verhältnis von 1:10 errichtet werden mussten.⁵⁵ Dadurch konnte die Anzahl der vorgeschriebenen Stellplätze auf 24 begrenzt werden. „Das Geld, das bei der Errichtung von Stellplätzen eingespart wurde, wurde für die zahlreichen Gemeinschaftsräume, für die aufwändige und schöne Gestaltung des Grünraums sowie für überdurchschnittliche Wärmedämmung, solarthermische Anlagen, eine PV Anlage und die Brunnenwassernutzung verwendet.“⁵⁶ Die dadurch erzielten Verbesserungen führten demnach zu kleinen Einsparungen bei den jährlichen Heiz-

⁵⁰ Haider (2018)

⁵¹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

⁵² S&S Architekten o.J.

⁵³ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.d

⁵⁴ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.c

⁵⁵ Ebd.

⁵⁶ Ebd.

und Warmwasserkosten. Zusätzlich konnten die Gemeinschaftsflächen aufgewertet werden, was ebenfalls einen ökonomischen Mehrwert für die BewohnerInnen darstellt (siehe Kapitel 4.4).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Charakteristikum der Autofreiheit Kosten beim Bau der Mustersiedlung verringerte, was sich positiv auf die Investitionen in die Dämmung und Gestaltung der Anlagen auswirkte und zu geringeren Ausgaben während des Betriebs führte. Zusätzlich wurde durch eine enge Zusammenarbeit der BauträgerInnen und ArchitektInnen mit den künftigen BewohnerInnen vor dem Erstbezug die Möglichkeit geschaffen, die Gemeinschaftsflächen zu gestalten und unpassende Wohnungsgrößen oder ungewolltes Interieur zu vermeiden. Dabei ist anzumerken, dass eine individuelle Anpassung der Wohnungsgrundrisse zu Kostensteigerungen im Bau führen kann – beispielsweise durch die kompliziertere Verlegung von Rohren und Leitungen. Die Sonderwünsche in den Wohnungen wurden den ErstbewohnerInnen direkt von der Baufirma genehmigt und alle Kosten mit einem Kommissionsaufschlag privat in Rechnung gestellt (ohne die Hausgemeinschaft zu belasten). Ansonsten ergaben sich durch den gemeinschaftlichen Ansatz keine merklichen finanziellen Vorteile.

4.4 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz in der Nutzung

In der autofreien Siedlung Floridsdorf werden viele Flächen und Geräte gemeinschaftlich geteilt. Dadurch ergeben sich auch aus ökonomischer Sicht Auswirkungen für die BewohnerInnen, die allerdings nicht quantifiziert werden können. Um diese Effekte dennoch einschätzen zu können, werden sie im Folgenden qualitativ beschrieben.

Wie bereits im Kapitel zur Finanzierung und den Solidarmodellen erwähnt, konnten in Floridsdorf neben aufwändigen und schönen Grünanlagen auch zahlreiche Gemeinschaftsräume gebaut werden. So stehen für die BewohnerInnen ein Fitnessraum, ein Jugendraum, ein „kinder.dach“, ein Kleinkinderraum, eine Sauna, ein Veranstaltungsraum, ein Waschsalon, eine Metall- und eine Holzwerkstatt sowie ein Wohnzimmer zur gemeinsamen Benutzung zur Verfügung. Einige der Räume dürfen kostenlos benutzt werden, wie z.B. der Jugendraum und das Wohnzimmer. Für die Benutzung der anderen Räume wird eine kleine Gebühr erhoben, welche sich jedoch von Raum zu Raum unterscheidet.⁵⁷ Im Falle des „kinder.daches“ ist diese z.B. auf Spendenbasis organisiert. Für die Werkstätten und den Kleinkinderraum wird eine Jahresgebühr von 10 EUR erhoben. Die Benutzung des Fitnessraumes kostet 60 EUR jährlich. Wenn BewohnerInnen die Sauna benutzen wollen, dann müssen sie für den Stromverbrauch aufkommen. Dieser wird mittels einer „Cashcard“ abgerechnet. Auch die Benutzung der Waschmaschinen im Waschsalon wird über Wertekarten abgerechnet. Einzelne Waschgänge kosten in etwa 1,00 EUR und Trockenvorgänge ca. 1,60 EUR. Für Feste im Veranstaltungsraum wird eine Gebühr von 5 EUR erhoben und Veranstaltungen mit Einnahmen, müssen 10 % der Einnahmen als Nutzungsgebühr bezahlen. Die Nutzungsgebühren der einzelnen Räume dienen hauptsächlich als geringer Betriebskostenbeitrag der Nutzer. In anderen Fällen wird darüber auch die eigenständige Verbesserung der bauträgerseitigen Grundausstattung finanziert, wie z.B. bei den Werkstätten und dem Veranstaltungsraum.

Da die Gebühren für die Räume vergleichsweise gering ausfallen, können diese als eine günstige Alternative zu kommerziellen Angeboten angesehen werden und stellen somit eine preiswerte Erweiterung der Wohnflächen und „Sonderangebote“ innerhalb des Projektes dar. Ebenfalls können die Haushalte durch das Teilen von Werkzeugen und Waschmaschinen bei der Anschaffung und Instandhaltung dieser Kosten einsparen.

⁵⁷ autofreie Mustersiedlung Floridsdorf o.J.a

Neben dem Teilen von Geräten und Flächen spielen bei der Betrachtung der ökonomischen Auswirkungen in Floridsdorf auch Remanenzeffekte eine wichtige Rolle. Diese treten auf, wenn familiäre Veränderungen dazu führen, dass die Wohnungen nicht mehr dem Bedarf der weiter dort wohnenden Familie entspricht. Beispielsweise ist dies zu beobachten, wenn Kinder ausziehen und die Eltern in der Wohnung verbleiben, obwohl ihr Flächenverbrauch gesunken ist und sie damit zu große Wohnungen bewohnen.⁵⁸ Um diesem Phänomen zu begegnen und eine Fehlbelegung der Wohnungen zu vermeiden, kam es in Floridsdorf in einzelnen Fällen deshalb zu einem Tausch von Wohnungen. Dabei wurden große gegen kleinere Wohnungen getauscht, um Familien mit Kindern größere Wohnungen zur Verfügung zu stellen und Haushalten mit einem gesunkenen Wohnflächenbedarf mit einer kleineren Wohnung finanziell zu entlasten.⁵⁹ In Floridsdorf kann dieser Tausch über die Hausverwaltung der Bauträger ausgemacht werden. Dies hat den positiven Effekt, dass die Wohnungen den Bedarfen der BewohnerInnen entsprechen und nicht unnötig hohe Mieten für zu große Wohnungen gezahlt werden müssen.

4.5 Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier

Die Ausstrahlung und die Eingebundenheit in das umliegende Quartier ist nicht besonders hoch (siehe Kapitel 3). Dadurch ergeben sich auch keine nennenswerten, ökonomischen Effekte durch den gemeinschaftlichen Wohnansatz für das Quartier.

⁵⁸ RegioKontext 2013

⁵⁹ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

5. Ökologische Effekte

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf ist mit seinen 245 Wohnungen und rund 540 BewohnerInnen⁶⁰ eine sehr groß angelegte Anlage im Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens. Die Idee zur autofreien Mustersiedlung wurde durch den Abgeordneten Christoph Chorherr der Grünen eingebracht. Durch die „Verbannung“ des privaten PKWs sollten das ökologische Verkehrs-Bewusstsein der BewohnerInnen aufgewertet werden und der volkswirtschaftlich, sozial und ökologisch belastende Verbrauch an innerstädtischen Flächen bzw. Wohnbau-Fördermitteln für KFZ-Stellplätze reduziert werden.

5.1 Fläche

Bei den betrachteten Bauwerken der autofreien Mustersiedlung handelt es sich um Bauten, die Ende der 1990er Jahren entstanden. Mit 106 und 139 Wohnungen sind es vergleichsweise große Bauwerke. In Folge dessen wird für die autofreie Mustersiedlung eine hohe bauliche Dichte (GFD) von über 2,5 erreicht. Trotz dieser hohen baulichen Dichte konnte dennoch eine vergleichsweise große Grünfläche umgesetzt werden. Dies war insbesondere durch den stark verringerten Stellplatzbedarf möglich. Die rund 540 BewohnerInnen⁶¹ bewohnen im Schnitt eine individuelle Wohnfläche von ca. 33 m². Nimmt man die gemeinschaftlich genutzte Fläche hinzu, dann erhöht sich die beanspruchte Fläche je BewohnerIn auf 34 m². Demgegenüber lag 2016 die durchschnittliche Wohnfläche je Person in der Stadt Wien rund 37 m² (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) und damit nur geringfügig höher als in der autofreien Mustersiedlung⁶². Trotz der im Durchschnitt vergleichsweise geringen Wohnfläche je BewohnerIn haben sich einzelne BewohnerInnen mit Auszug der Kinder dazu entschlossen, in eine kleinere Wohnung in der Mustersiedlung zu wechseln oder wenn möglich den Wohnungszuschnitt baulich anzupassen⁶³. Auch wenn es sich hierbei weniger um zielgerichtete Abwägungen in der Gemeinschaft handelt, so wird hierdurch dennoch der Remanenzeffekt abgemildert.

5.2 Energie

Die für damalige Verhältnisse gut gedämmten Gebäude der autofreien Mustersiedlung sind an das Fernwärmenetz Wiens angeschlossen. Darüber hinaus werden Teile des Warmwasserverbrauchs durch Solarthermie und oberflächennahe Geothermie, durch ein Contracting-Unternehmen bereitgestellt. In Folge dessen betrug der Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in 2017 pro Quadratmeter lediglich rund 78 kWh⁶⁴. Je BewohnerIn sind dies 2.704 kWh. Dies entspricht gerade einem Drittel des durchschnittlichen Energieverbrauchs in Wien, der rund 9.347 kWh je BewohnerIn für Raumwärme und Warmwasser beträgt (Zahlen von 2015/2016)⁶⁵. Daten zum Stromverbrauch lagen für die autofreie Mustersiedlung nicht vor, da jeder Privat-Haushalt für seinen Strom selbst verantwortlich ist. Die autofreie Mustersiedlung besitzt eine Photovoltaikanlage, die jedoch seit geraumer Zeit nicht mehr in Betrieb ist.

⁶⁰ Im Rahmen der Bearbeitung lagen uns zwei unterschiedliche Schätzungen zur Anzahl der BewohnerInnen vor. Aufgrund der Unsicherheit bei der Anzahl der BewohnerInnen in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf können die tatsächlichen Werte von den von uns ermittelten Werten abweichen.

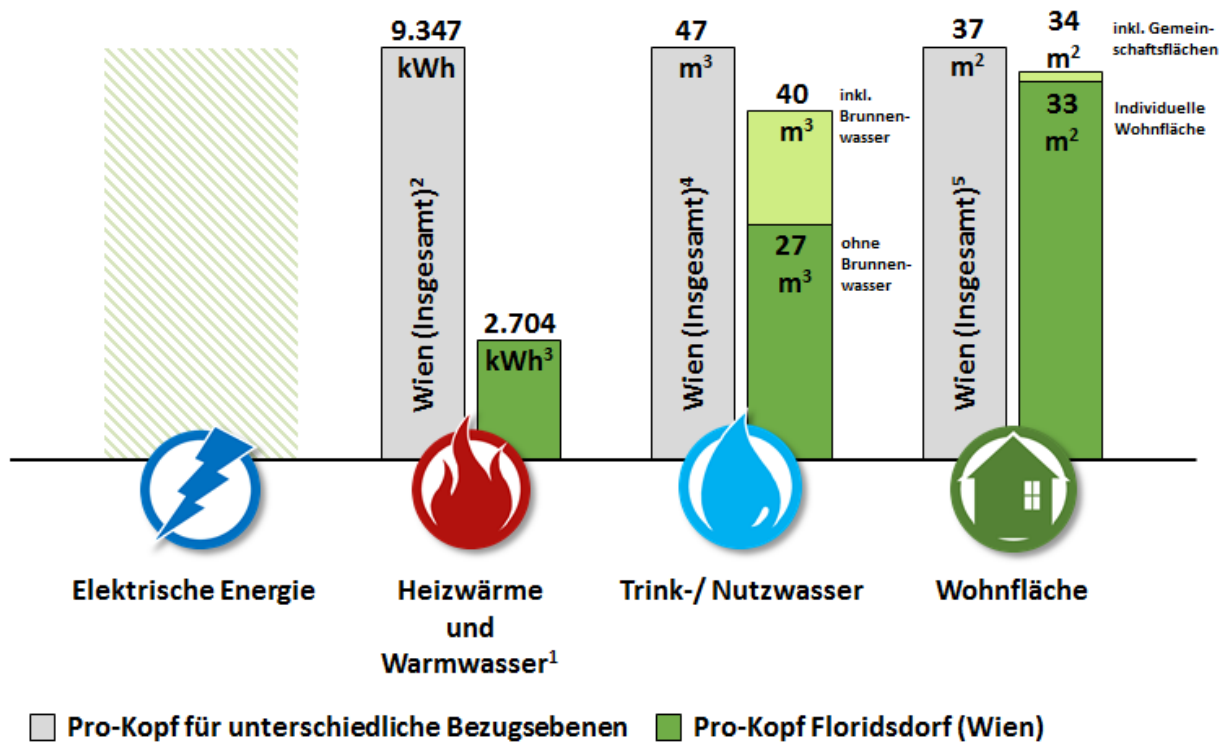
⁶¹ Daten basieren auf Schätzungen und Stichprobenerhebungen seitens einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats vom 23.04.2018.

⁶² Statistik Austria 2017e

⁶³ Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017

⁶⁴ Daten basieren auf dem Interview mit einem Mitglied des BewohnerInnenbeirats am 06.11.2017 sowie Korrespondenz mit Bewohner vom 12.01.2018.

⁶⁵ Eigene Berechnungen auf Basis von Statistik Austria 2017e, b



¹ inkl. elektr. Energie für Heizungszwecke und Warmwasserbereitung

² Eigene Berechnungen u. a. auf Basis von Statistik Austria (2017e) und Statistik Austria (2017b)

³ Eigene Berechnung auf Basis persönlicher Angaben im Rahmen des Interviews

⁴ Stadt Wien (o.J.), Bezugsjahr k.A.; abgerufen am 23.01.2018

⁵ Statistik Austria (2017e)

Abbildung 1: Energie- und Ressourcennutzung in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf im Vergleich mit verschiedenen Referenzgebieten.

5.3 Wasser

Die zugrunde liegenden Informationen zum Wasserkonsum weisen in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf einen vergleichsweise sparsamen Trinkwasserverbrauch auf. So erfolgen die Bewässerung der Grünflächen und die WC-Spülung größtenteils mit Nutzwasser aus dem gemeinschaftlichen Brunnen der Mustersiedlung. Hierdurch beträgt der Trinkwasserverbrauch je BewohnerIn in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf lediglich 27 m³ und damit knapp unter 60 % des durchschnittlichen Trinkwasserkonsums von 47 m³ je BewohnerIn in Wien⁶⁶. Nimmt man noch den Nutzwasseranteil in der autofreien Mustersiedlung für die Bewässerung und Toilettenspülung hinzu, so beträgt der Nutz- und Trinkwasserkonsum je BewohnerIn 40 m³ im Jahr, was immer noch weniger ist als der durchschnittliche Pro-Kopf-Verbrauch in Wien. Aufgrund erhöhter Konzentrationen von Karbonat, Eisen und Mangan und daraus resultierender zusätzlicher technischer Anforderungen entstehen der Wohngemeinschaft im Vergleich zu einer Nutzung der öffentlichen Trinkwasserversorgung erhöhte Kosten. In Folge der ökologisch und ökonomisch ungünstigen Sachlage, strebt die Wohngemeinschaft nach Auslaufen des Contracting-Vertrags eine weitgehende Umstellung auf eine Versorgung mit öffentlichem Trinkwasser an.

⁶⁶ Stadt Wien (o.J.)

5.4 Mobilität

Wie der Name bereits verdeutlicht, handelt es sich bei der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf um ein Projekt, bei dem auf die Nutzung von PKWs durch die BewohnerInnen innerhalb der Mustersiedlung verzichtet wird. Das heißt, dass die Mustersiedlung von BewohnerInnen bewohnt wird, die über keinen eigenen PKW verfügen oder darauf verzichten⁶⁷. Durch diese Regelung konnte der Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung auf einen Stellplatz je 10 Wohnungen reduziert werden⁶⁸. Neben der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wurden in der autofreien Mustersiedlung mehrere Standorte für Carsharing eingerichtet. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vergleichsweise ausgeprägten ökologischen Sensibilität der BewohnerInnen werden viele Strecken auch mit dem Fahrrad zurückgelegt.

5.5 Sharing und Pooling

Unter dem Gesichtspunkt der gemeinschaftlichen Nutzung ist in der autofreien Mustersiedlung der gemeinschaftliche Waschsalon und die darin befindlichen Waschmaschinen zu nennen. Durch die gemeinschaftliche Nutzung der Waschmaschinen können u.a. Ressourcen (nicht jeder braucht eine eigene Maschine) eingespart werden. Darüber hinaus steht den BewohnerInnen eine Werkstatt mit Werkzeugen und Maschinen zur Verfügung.

⁶⁷ GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H. (Hg.) 2000: S. 13

⁶⁸ Ebd.: S. 13

6. Fazit

Soziales

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf ist mit 245 Wohnungen und ca. 540 BewohnerInnen mit Abstand das größte der in im vorliegenden Forschungsvorhaben „Von Pionieren zur städtischen Praxis – Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens“ untersuchten Siedlungsprojekte zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Mitwirkungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen ergeben sich zum einen durch die Selbstverwaltung der Gemeinschaftsbereiche, die komplett in der Hand der BewohnerInnen liegt. Zum anderen durch die Mitbestimmungsstrukturen, bei denen der BewohnerInnenbeirat und das außergewöhnliche Zusammenspiel der Mieter-Mitbestimmung mit den gesetzlich garantierten „durchsetzungsstärkeren“ Entscheidungs- und Weisungsrechten einzelner, gemeinwohl-orientierter Beiratsmitglieder als WohnungseigentümerInnen in den Entscheidungsgremien der beiden Eigentümergemeinschaften eine besondere Rolle spielt. Die enge Kooperation zwischen Beirat und Hausverwaltung führt dazu, dass die Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen bei Entscheidungen über Verbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Häusern und auf dem Gelände berücksichtigt werden und bedarfsgenauer geplant und umgesetzt werden kann.

Die Einsparungen, die durch den damals erstmalig landesgesetzlich erlaubten Verzicht auf den Bau von Auto-Stellplätzen erzielt werden konnten, wurden in die Errichtung der Gemeinschaftsräume und der gemeinsamen Grünflächen der Mustersiedlung investiert. Hierdurch sind zusätzliche Angebote entstanden, die die BewohnerInnen sehr kostengünstig nutzen können und die ein Plus gegenüber der Ausstattung von klassischen Mietwohnungen darstellen.

Nicht alle der in der autofreien Mustersiedlung lebenden Menschen beteiligen sich gleichermaßen an den Mitwirkungsstrukturen und dem Gemeinschaftsleben. Für jenen Teil (etwa ein Drittel der BewohnerInnen), der ein gemeinschaftliches Zusammenleben wünscht, haben sich die Erwartungen größtenteils erfüllt.

Ökonomie

Der gemeinschaftliche Wohnansatz in Floridsdorf hat verschiedene ökonomische Auswirkungen für die BewohnerInnen der Mustersiedlung. Zum Beispiel ist das Projekt charakterisiert durch geringe Miet- sowie Nebenkosten und erweiterte, individuelle Wohnflächen durch gemeinschaftlich geteilte Flächen, die kostenlos oder zu geringen Preisen genutzt werden können. Die günstigen Betriebskosten gehen dabei mit einem erhöhten Aufwand der BewohnerInnen einher, die teilweise Aufgaben der Wartung und im Betrieb der Wohnanlage übernehmen.

Die geringen Mieten im Marktvergleich sind auf die Baukostenförderung aus der öffentlichen Hand und die strengen, gesetzlichen Vermietungsaufgaben für den geförderten Wohnbau in Österreich zurückzuführen. Allerdings trugen die MieterInnen einen großen Teil zur Finanzierung des Grundstücks und des Baus über Einlagen-ähnliche Zahlungen bei. Diese sind jedoch insofern nicht mit Einlagen von Genossenschaften zu vergleichen, da sie bei einem Auszug der MieterInnen nicht vollständig zurückgezahlt werden.

Im Gegenzug dafür erhielten die MieterInnen nach 10 Jahren sehr günstige Kaufoptionen für ihre Wohnungen, was von ungefähr 40 % der Haushalte genutzt wurde. Dies führte jedoch dazu, dass für die ge-

kauften Wohnungen, die im Anschluss vermietet wurden, das sehr günstige Mietniveau im Einzelfall nicht gehalten werden konnten.

Die Autofreiheit der Mustersiedlung führte im Bau zu geringeren Kosten, da Einsparungen beim Bau von Autostellplätzen gemacht werden konnten. Dies resultierte darin, dass mehr Geld in die Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen sowie in eine im damaligen Zeitvergleich überdurchschnittliche Wärmedämmung investiert werden konnte, was sich in der Folge in niedrigeren Betriebskosten niederschlug.

Die autofreie Mustersiedlung entwickelte zudem innovative Ansätze, um Remanenzeffekte zu vermeiden. In einzelnen Fällen konnte durch einen Wohnungstausch in Absprache mit der Hausverwaltung ein konstruktiver Umgang damit gefunden werden. Damit konnte zumindest teilweise eine nachteilhafte Belegung der Wohnungen vermieden werden. Deutlich häufiger kommt es jedoch auch in der autofreien Mustersiedlung Floridsdorf zu Remanenz-Effekten in den Wohnungen.

Ökologie

Die autofreie Mustersiedlung Floridsdorf zeichnet sich aus ökologischer Sicht in erster Linie durch den Verzicht von PKWs in der Mustersiedlung aus, was insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage der Mustersiedlung begünstigt wird. Die damit verbundenen (ökologischen) Vorteile werden in mehreren Arbeiten⁶⁹ aufgezeigt. Darüber hinaus wurden in der Mustersiedlung weitere Maßnahmen umgesetzt, die grundsätzlich zu einem umweltfreundlicheren Wohnen und Leben beitragen können. Dies sind u.a. die vergleichsweise gute energetische Qualität der Bauwerke, der Einsatz alternativer Energiesysteme und regenerativer Energien sowie die Nutzung von Wasser aus dem eigenen Brunnen. Aufgrund technischer Probleme und lokaler Gegebenheiten erfüllen jedoch nicht alle Maßnahmen und Einrichtungen die gewünschten bzw. gesteckten Ziele. Einen, wenn auch vergleichsweise kleinen, ökologischen Beitrag (Ressourceneinsparung) steuert auch die gemeinschaftliche Nutzung der Waschmaschinen und der Werkstatt sowie der nachbarschaftliche Austausch von Geräten bei.

⁶⁹ Ornetzeder, M., Hertwich, E.G. and Hubacek, K. (2008),

7. Literatur

- autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (o.J.a): Gemeinschaftsräume. Online verfügbar unter: <http://www.autofrei.org/gemeinschaftsraume/>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (o.J.b): Initiativen. Online verfügbar unter: <http://www.autofrei.org/initiativen/>, zuletzt aufgerufen am 20.02.2018.
- autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (o.J.c): Unsere Siedlung – Autofreiheit. Online verfügbar unter: <https://www.autofrei.org/unsere-siedlung/konzept/>, zuletzt aufgerufen am 20.02.2018.
- autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (o.J.d): Unsere Siedlung – Geschichte. Online verfügbar unter: <http://www.autofrei.org/unsere-siedlung/geschichte/>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- autofreie Mustersiedlung Floridsdorf (o.J.e): Unsere Siedlung – Studien. Online verfügbar unter: <http://www.autofrei.org/unsere-siedlung/studien/>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- BUWOG group & EHL 2017 (2017): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht. Online verfügbar unter: <https://www.buwog.com/de/unternehmen/wohnungsmarktbericht>, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.
- GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H. (Hg.) (2000): Modellprojekt Autofreie Mustersiedlung. Online verfügbar unter: http://www.gewog-wohnen.at/media/1044/af_broschure.pdf, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- Haider, R. (2018): Datenauskunft zur autofreien Mustersiedlung Floridsdorf, Korrespondenz vom 12.01.2018 und 11.04.2018.
- Mattenberger, H. (2016): Praxisbeispiel „Autofreie Siedlung“ in Wien. Vortrag beim Expertenworkshop des Projekts KoSEWo am 22.6.2016 in Erfurt (unveröffentlicht)
- Moser, P./ Stocker, E. (2008): Autofreies Wohnen: Evaluierung der Mustersiedlung in Wien Floridsdorf. Online verfügbar unter: <http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=351>, zuletzt aufgerufen am 01.06.2017.
- Ornetzeder, M.; Hertwich, E.G.; Hubacek, K. (2008): The environmental effect of car-free housing: A case in Vienna, *Ecological Economics*, Volume 65 (3), 516-530.
- RegioKontext (Hg.) (2013): Strategie für bezahlbares Wohnen in der Stadt. Online verfügbar unter: http://www.regiokontext.de/upload/Studie_Bezahlbares_Wohnen.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.01.2018.
- S&S Architekten (o.J.): Autofreie Mustersiedlung. Online verfügbar unter: <http://www.ss-plus.at/amsinfo/startseite.htm>, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.
- Stadt Wien (o.J.): Wasserverbrauch. Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/wienwasser/verbrauch.html>; zuletzt aufgerufen am 23.01.2018.
- Statistik Austria (2017a): Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen – Jahres- und Quartalsergebnisse. Online verfügbar unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/110836.html, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.

- Statistik Austria (2017b): Energieeinsatz der Haushalte. Online verfügbar unter: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/energie_und_umwelt/energie/energieeinsatz_der_haushalte/index.html; zuletzt aufgerufen am 23.01.2018.
- Statistik Austria (2017c): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Online verfügbar unter: https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView§ionName=Wohnen&pubId=476, zuletzt aufgerufen am 25.01.2018.
- Statistik Austria (2017d): Wohnungen. Online verfügbar unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/index.html, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.
- Statistik Austria (2017e): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). Online verfügbar unter: http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html, zuletzt aufgerufen am 04.01.2018.