

- **Grüner Markt**
- **Treibhaus Donaufeld**
- **Baugruppe Gartenheim**

Rahmenbedingungen und Zielsetzungen  
für Gemeinschaftliches Wohnen und  
Arbeiten in Wien



Baugruppe Grüner Markt



# Baugruppen - der Wunsch nach Gemeinschaft



Sargfabrik, Wien



Kalkbreite, Zürich



Wohnprojekt, Wien

## 3 Facts:

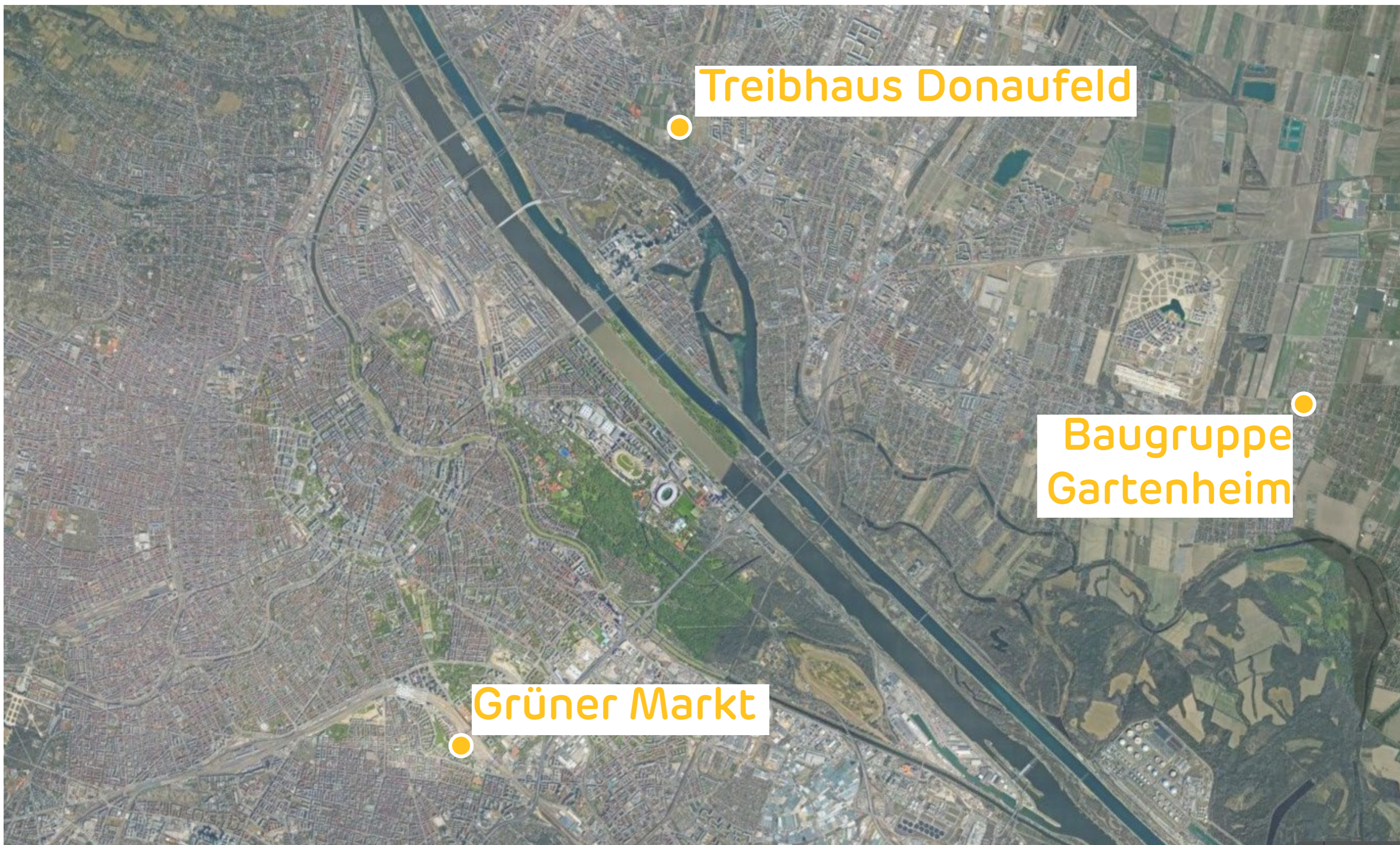
- 12 Jahre von Gründung bis Einzug 1996, Erweiterung 2014
- Kulturprogramm, Wellnessbereich, KiGa, Co working
- 112 WE, 200 Bewohner:innen

- 2006, 8 Jahre bis Einzug 2014
- Arch. Wettbewerb - Müller Sigrist
- Kino, Gastro, Verkauf, Büro, KiGa, 97 WE, 250 Bewohner:innen

- 3 1/2 Jahre von Gründung bis Bezug 2013
- Kooperation mit Bauträger
- Veranstaltungsort, 41 WE, 100 Bewohner:innen



## Lageübersicht in der Stadt





# Grüner Markt



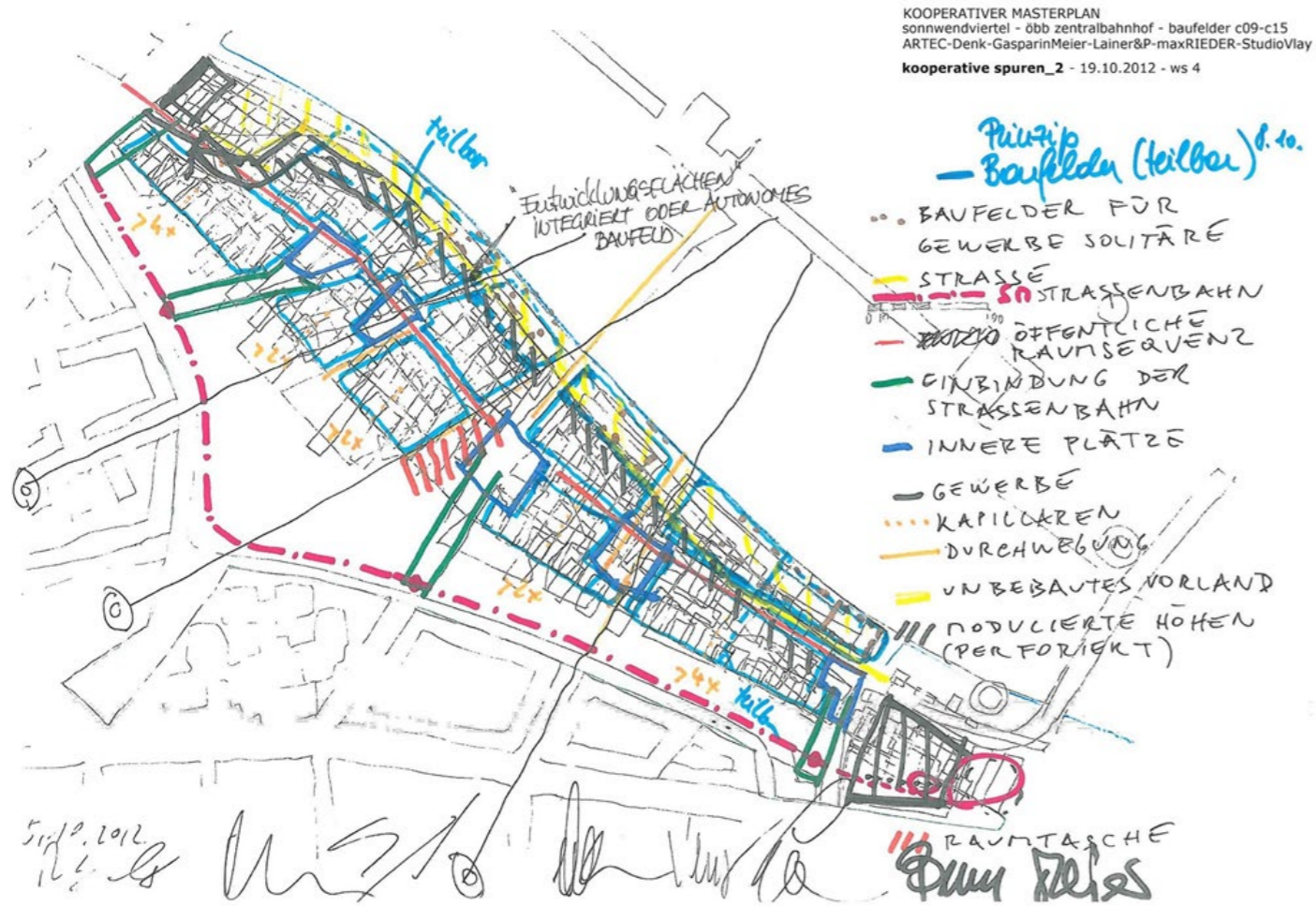
Fassade Grüner Markt

Projektname	Grüner Markt
Web	<a href="https://wohnen.gruenermarkt.at/">https://wohnen.gruenermarkt.at/</a>
Email	wohnen@gruenermarkt.at
Adresse	Maria-Lassnig-Straße 32-34, 1100 Wien
Gründung	2015
Bezug	2019
Anzahl Wohneinheiten	44
Anzahl Bewohner:innen inkl. Kinder:	110
Schwerpunkte:	Ressourcen teilen, Mehrgenerationen- wohnen, Wohnen und Arbeiten
Angebote:	Foodcoop, Veranstaltungsraum, Yogaraum, Sauna, Atelier, Werkstatt, Gemeinschafts- küche, Carsharing
Umsetzung:	Neubau

Grüner Markt



# Grüner Markt



Sonnwendviertel Ost



Gemeinschaftsterrasse - Freiraumplanung von Idealice Landschaftsarchitektur



CoCreationspace im OG1



# Treibhaus Donaufeld

## Treibhaus Donaufeld



Perspektive

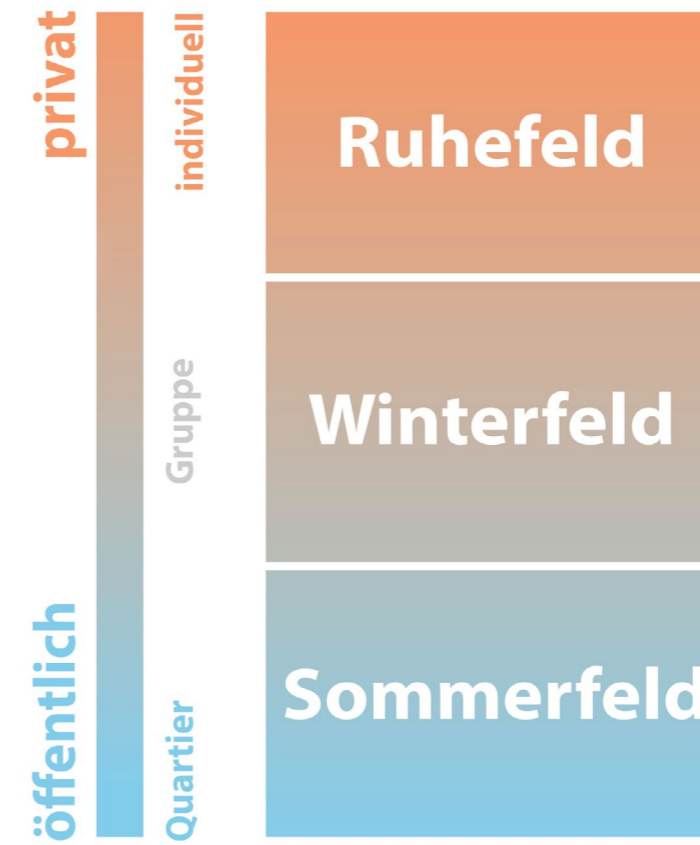
Projektname	Treibhaus Donaufeld
Web	<a href="https://treibhausdonaufeld.at/">https://treibhausdonaufeld.at/</a>
Email	<a href="mailto:info@treibhausdonaufeld.at">info@treibhausdonaufeld.at</a>
Adresse	An der Schanze, Simone-Veil-Gasse, 1210 Wien
Gründung	2019
Bezug	2026
Anzahl Wohneinheiten	48
Anzahl Bewohner:innen inkl. Kinder:	100
Schwerpunkte:	Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaft, Solidarität
Angebote:	Foodcoop, Gemeinschaftsküche, Terrasse, Sauna, Werkstatt, Bibliothek, Multifunktionsraum etc.
Umsetzung:	in Planung



# Treibhaus Donaufeld



Schnitt



Konzeptgrafik  
© Sandbichler Architekten, Carla Lo



die Baugruppe



# Baugruppe Gartenheim

Projektname	Baugruppe Gartenheim
Web	<a href="https://baugruppe.gartenheim.at/">https://baugruppe.gartenheim.at/</a>
Email	gartenheim@realitylab.at
Adresse	Gartenheimstraße 29A, 1220 Wien
Gründung	2020
Bezug	2025
Anzahl Wohneinheiten	37 (24 Baugruppe/13 Wohnfonds)
Anzahl Bewohner:innen inkl. Kinder:	50
Schwerpunkte:	Energiegemeinschaft, Mehrgenerationen- wohnen, aktiv nach aussen, garteln
Angebote:	Pop-Up-Store/Gemeinschaftsraum, Bibliothek/ HomeOffice, Kindergarten uvm.
Umsetzung:	in Bau

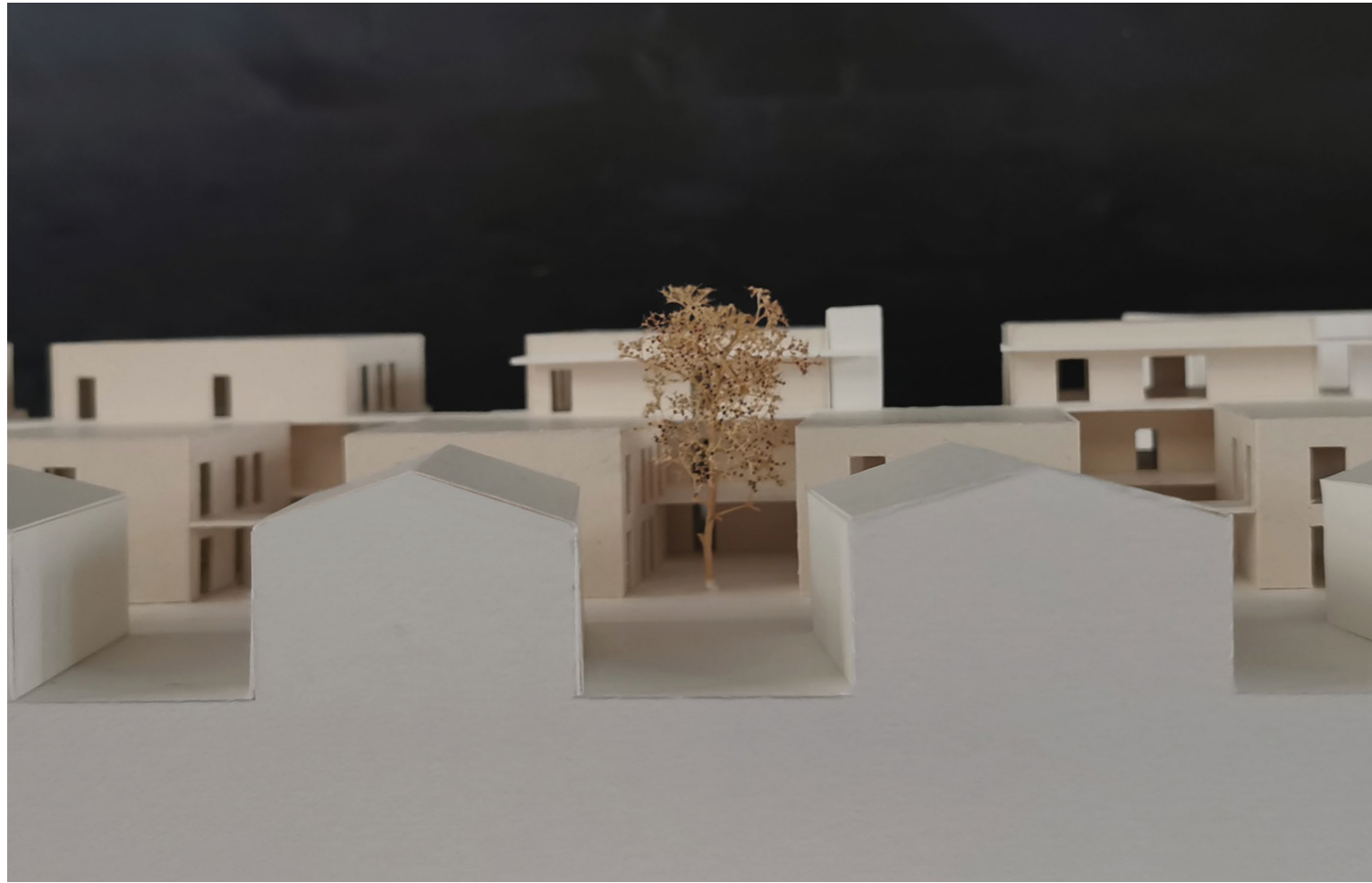


Perspektive

**Baugruppe  
Gartenheim**



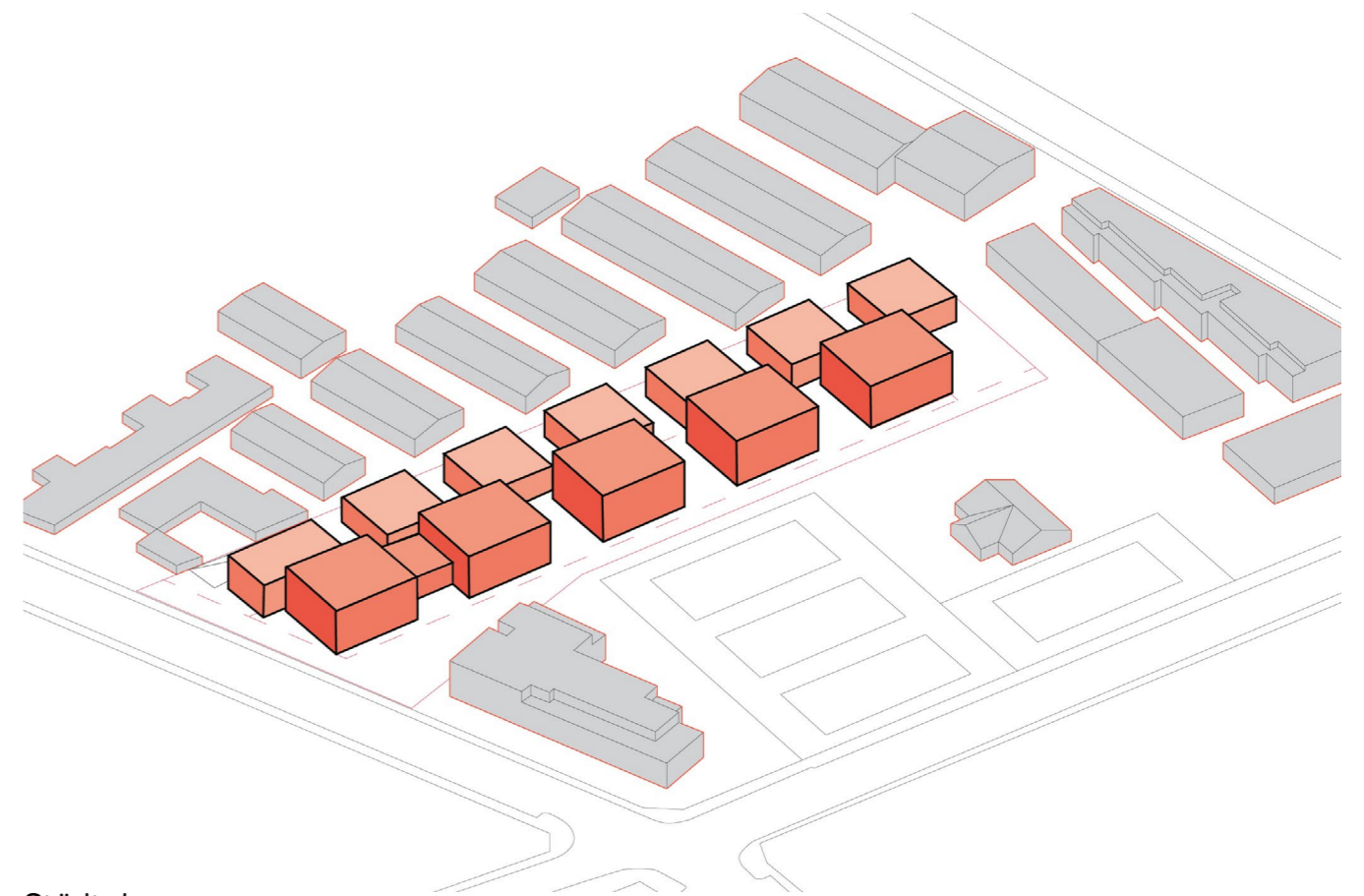
# Baugruppe Gartenheim



Modell



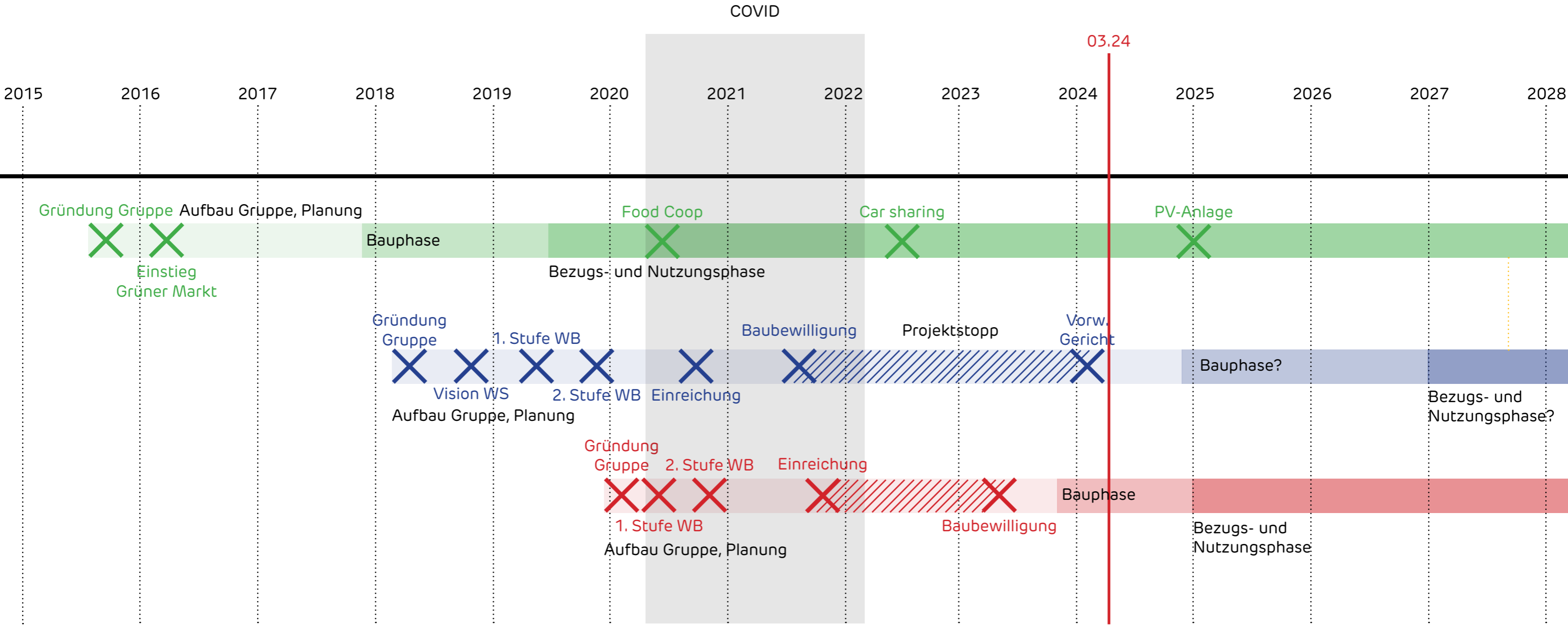
simzim Landschaftsarchitektur



Städtebau



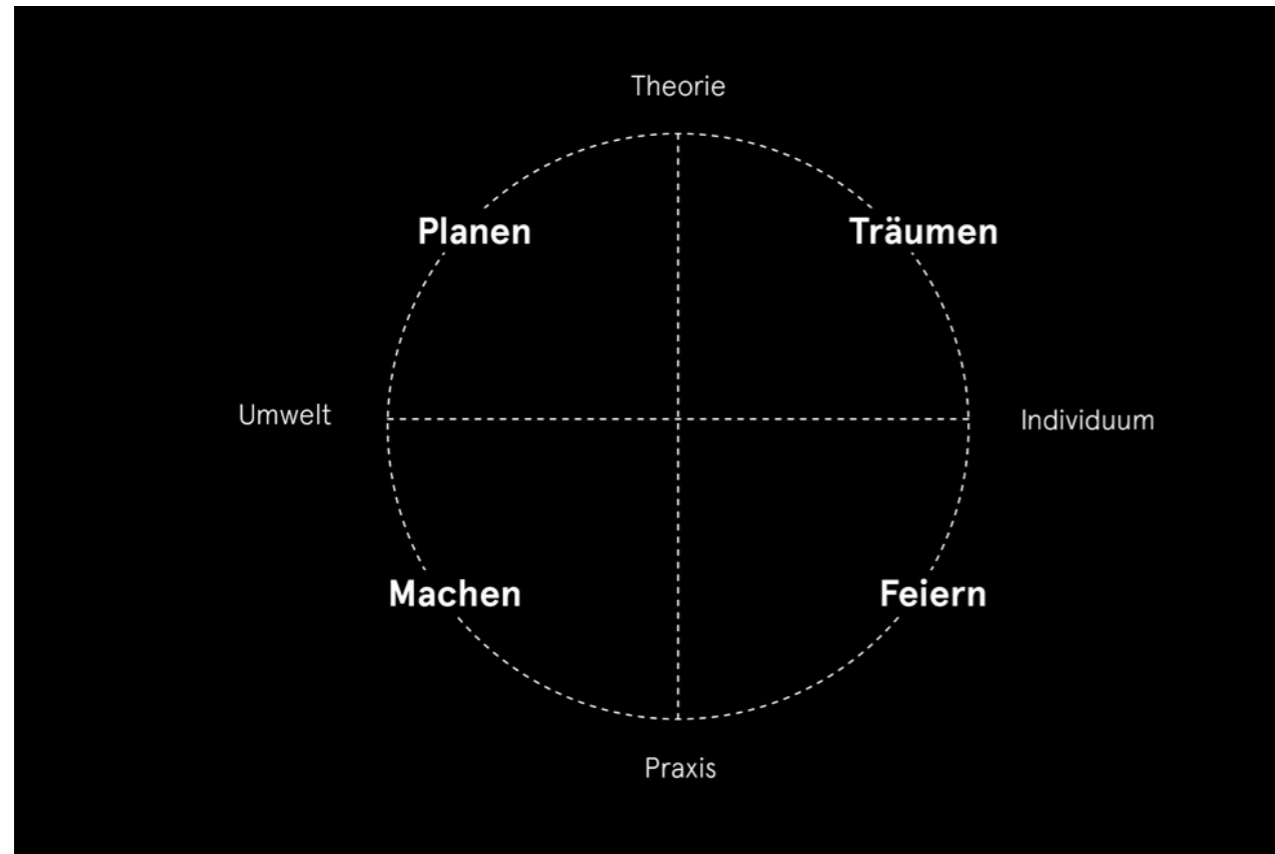
# Vergleich der Projekte



- Grüner Markt
- Treibhaus Donaufeld
- Gartenheim



# Partizipative Planung und Entwicklung



Dragon Dreaming von John Croft



Vision Baugruppe - Grüner Markt



Kerngruppe Juli 16 - Grüner Markt



individuelles Wohnen - Grüner Markt



# Architektur und Design



Skala Publica - Grünen Markt



Fassadenbegrünung - Treibhaus Donaufeld



Pawlatsch - Baugruppe Gartenheim

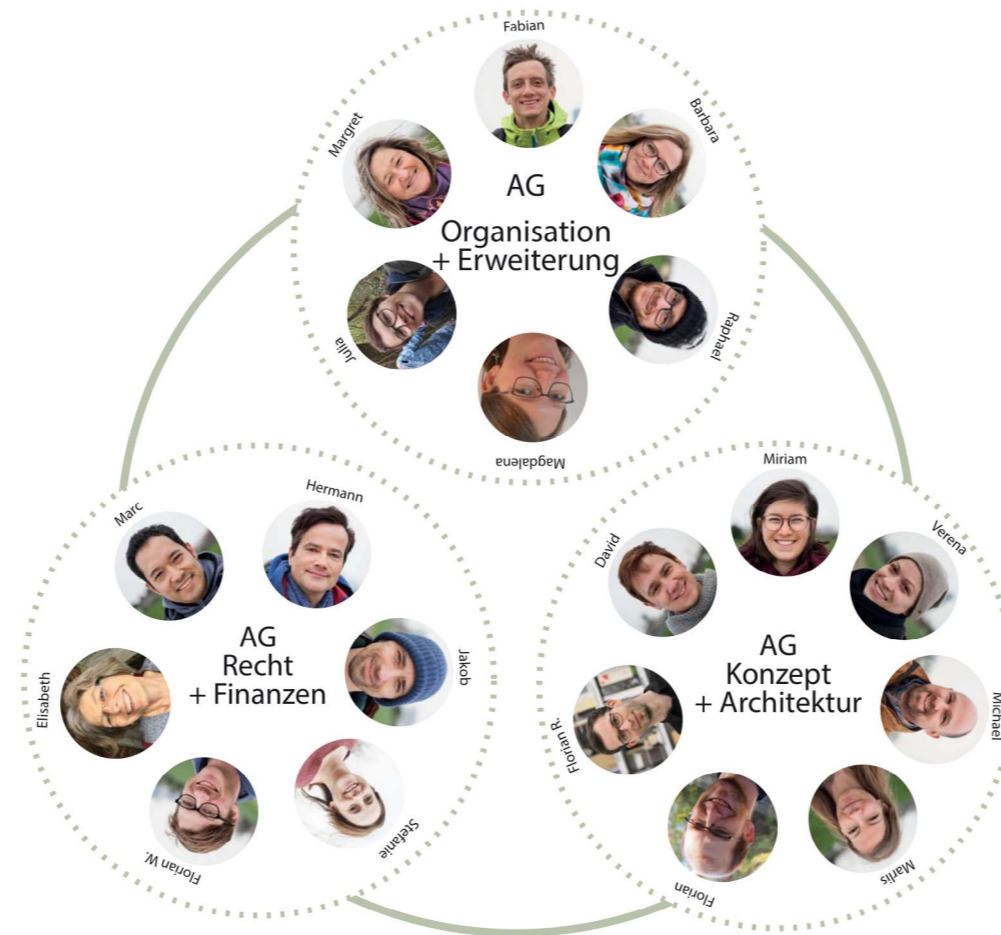


# Struktur und Organisation

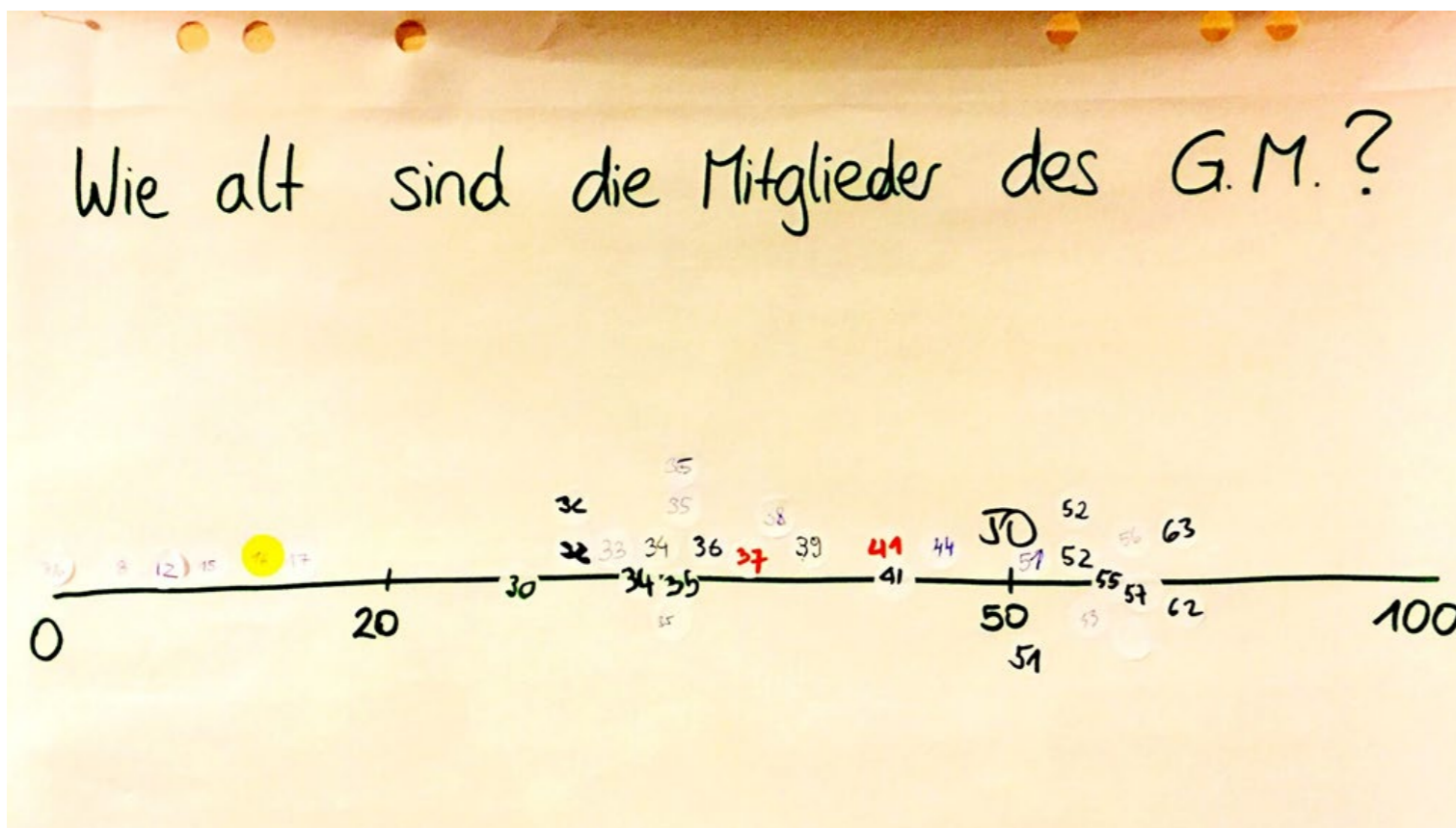
Projektname	Grüner Markt	Treibhaus Donaufeld	Baugruppe Gartenheim
Eigentümer:in:	Gemeinnützige Bauträger:in & 2 Miteigentümer:innen	Gemeinnützige Bauträger:in	Gemeinnützige Bauträger:in
Bauträger:in:	Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Neues Leben	SCHWARZATAL - Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH	Gartenheim Gemeinnützige Familienhäuser-, Bau und Wohnungsgenossenschaft, reg.Gen.b.H.
Rechtsform:	Verein	Verein	Verein
Vertragsverhältnis: Eigenmittel/Miete/ Verein	individuelle Mietverträge mit der Bauträger:in, Verein mietet Gemeinschaftsbereiche	Verein als Generalmieter:in, für das gesamte Objekt, er vergibt Nutzungsverträge an die Bewohner:innen und die gewerblichen Nutzer:innen	Verein als Generalmieter:in für Baugruppenwohnungen und Gemeinschaftsbereiche, Direktvergaben vom Wohnservice Wien, Kindergarten mietet bei Bauträger
Finanzierung/Wohn- bauförderung:	€ 700/Nutzwert, ca. € 13 pro m <sup>2</sup> freifinanziert	€ 300/m <sup>2</sup> , ca. € 9,6 pro m <sup>2</sup> Heimförderung	€ 360/m <sup>2</sup> , ca. € 10,5/m <sup>2</sup> Wohnbauförderung
Wärmeenergiever- sorgung:	Fernwärme	Fernwärme ev. Erdsonden von Wienenergie/	Erdsonden durch Energiegemeinschaft von Baugruppe
Temperierung:	Kühlaggregate in der Lüftung	Fussbodenheizung	Erdsonden durch Energiegemeinschaft von Baugruppe/Bauteilaktivierung
PV Anlage:	in Projektierung durch Baugruppe	ja	ja



# Gemeinschaft und soziale Aspekte



Baugruppenorganisation - Treibhaus Donaufeld



eine Statistik - Grüner Markt

## Aktivitäten Baugruppe

### Grüner Markt

- dreitägiges Straßenfest
- Ukraine Hilfe
- Adventkalender
- Grätzelchor
- Quartiersrat
- Mittagstisch



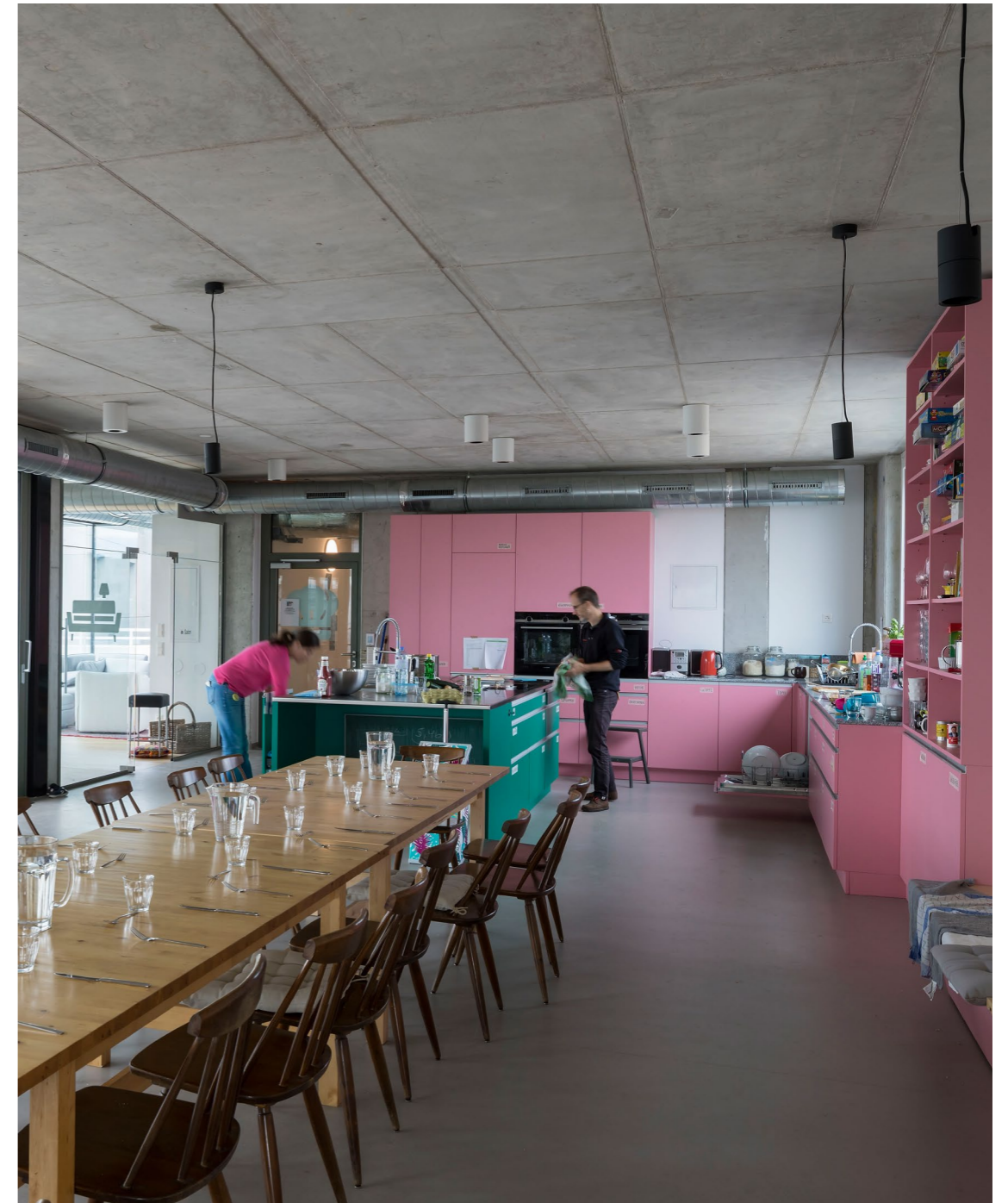
# Erfolge und Herausforderungen

Projektname	Grüner Markt	Treibhaus Donaufeld	Baugruppe Gartenheim
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauf und Belegung zum Zeitpunkt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturschutz, rechtl. Verzögerung</li> <li>• Ökologie/Baukostenexplosion</li> <li>• notwendige Einsparungen</li> <li>• überbordender Brandschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Covid in der Gründungszeit</li> <li>• Umfeld nicht bekannt mit Baugruppe</li> <li>• Genehmigung/Brandschutz</li> <li>• Baukostenentwicklung +40%</li> <li>• KiGa + Wohnbauförderung</li> </ul>
Erfolge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 1/2 Jahre Nutzung ohne Konflikte (fast)</li> <li>• diverse Projekte in Arbeit!</li> <li>• Transformation von der Baugruppe zur Wohngruppe</li> <li>• Vernetzung mit Umfeld: Grätzelmixer, Gleis 21, Bike and Rails, Stadtbalkon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langfristig stabile Gruppe mit neuem Elan</li> <li>• things to come...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innovative industriell vorgefertigte Bauweise</li> <li>• Holzfassade, Pawlatsch</li> <li>• Vernetzung mit Nachbarn</li> <li>• Energieversorgungskonzept</li> </ul>



## Was können wir lernen?

- Grundstück - Erste große Hürde
- Organisation - Soziokratie bewährt sich
- Rechtsform - für eine Genossenschaft braucht es Zeit
- Finanzierung - Kooperation mit Bauträger:in hilfreich
- Nachhaltigkeit - Zeit und Budget ist erforderlich
- Innovationen - mit den richtigen Partner:innen zum richtigen Zeitpunkt



Gemeinschaftsküche - Grüner Markt



## Ausblick - die Zukunft existiert bereits!

- Baugruppen in ländlichen Gebieten für leistbares Wohnen und Gemeinschaft:  
Hasendorf von einszueins architektur  
Auenweide von einszueins architektur  
B.R.O.T Pressbaum von nonconform
- Baugruppen als Motor für neue Zentrumsbildung
- Wohnen und Arbeiten, Homeoffice:  
Grüner Markt, Hauswirtschaft
- Wohnen mit Kindern + im Alter: Kolokation, WOAL
- nachhaltig und CO<sub>2</sub> neutral leben - Baugruppen als Peer Groups
- Entzug der Projekte vom Immobilienmarkt:  
habiTAT Projekte Bike & Rails, SchloR
- Umbauprojekte: GeNaWo (Oberösterreich)



Scala Publica - Grüner Markt  
© Rupert Steiner



## Was hat das Leben im Grünen Markt bisher gebracht?



Baugruppe Grüner Markt



latest news



FAMIGA SUD - Baugruppenprojekt in alter Fabrikhalle am Meer

Infos: Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen

[www.inigbw.org](http://www.inigbw.org)