

**Presseinformation** Wien, November 2018

**Ein Dorf des Gemeinsinns:**

## **DAS WOHNPROJEKT B.R.O.T. PRESSBAUM**

**Zehn Holzhäuser und ein zentrales Gemeinschaftshaus schaffen in Pressbaum, 20 Kilometer westlich von Wien Raum für eine neue Art des Miteinander-Wohnens. Nach fast drei Jahren Planungsarbeit und einer Bauzeit von zwölf Monaten bezogen die Mitglieder der Gemeinschaft *B.R.O.T. Pressbaum* ihr Wohnprojekt in Grünruhelage. Der Name steht für Begegnen, Reden, Offensein und Teilen und signalisiert die zentrale Bedeutung des Community-Gedankens. Dieser lag auch dem partizipativen Planungsprozess zugrunde, in dessen Verlauf das Architekturbüro *nonconform* mit den Bewohnerinnen und Bewohnern eine Vision vom „Zusammenleben aller Generationen in ökologischen Häusern – Teilen als Zukunft“ für das Wohnen und Leben am Land entwickelte.**

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)



B.R.O.T. Pressbaum: Ein Baugruppen-Projekt mit Dorfcharakter von nonconform  
Foto: © Kurt Hörbst

**B.R.O.T. Pressbaum** nutzt ein ca. 14.000 m<sup>2</sup> großes, nach Osten geneigtes Grundstück in der Peripherie der niederösterreichischen Gemeinde nahe Wien. Das neue Dorf besteht aus **elf zwei- und dreigeschoßigen Baukörpern**, die sich in zwei Reihen entlang der Hangneigung um einen zentralen Dorfplatz gruppieren. Der Weg zwischen den beiden Baureihen erschließt die Einzel- und Doppelhäuser, durch ins Gelände eingeschnittene Rampen gelingt dies barrierefrei.

Etwa **hundert Personen** sind im Frühjahr 2018 nach Pressbaum gezogen: Jungfamilien, Paaren und Singles unterschiedlichen Alters bietet B.R.O.T. bedarfsgerechten und maßgeschneiderten Wohnraum. Der Baugruppe war es von Planungsbeginn an ein großes Anliegen, **zehn Prozent der Gesamtwohnfläche für gemeinschaftliche Nutzung** zu widmen. Architektonisch umgesetzt wurde der Wunsch im Gemeinschaftshaus, das einen Veranstaltungsraum, eine Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsräume sowie eine Gästewohnung beherbergt. Einen eigenen Meditationsraum wollen die BewohnerInnen aus upgecycelten Baumaterialien noch selbst bauen.



Fotos: © Kurt Hörbst

### Gemeinschaftssinn als Planungsgrundlage

Die Wohnungstypen, -größen und -ausrichtungen entwickelten die Mitglieder der Baugruppe gemeinsam mit dem Planungsteam von nonconform. Intensiv diskutierten die BewohnerInnen die **Blickbeziehungen** sowie die Auswirkungen auf Privatheit und Gemeinschaftsflächen. Durch das Versetzen der Baukörper entstanden **kleine Höfe**, die sowohl den Blick auf den Dorfplatz, als auch in die reizvolle, das Wohnprojekt umgebende Landschaft freigeben.

„Ich finde, dass die Zukunft im Teilen liegt – und das ist unserer Baugruppe gelungen: Wir haben beispielsweise einen großen, gemeinsamen Garten statt viele kleine, private Gärten. Wir teilen auch Gegenstände wie Staubsauger oder ähnliches, die nicht jeder ständig benötigt“, bringt Bewohner **Thomas Wibmer-Waldhuber** die Grundzüge der B.R.O.T. Philosophie exemplarisch auf den Punkt.

### Gemeinsam eine Wohnvision entwickeln – die Baugruppenwerkstatt

Im Herbst 2014 traten die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Architekturbüro nonconform in einen Prozess ein, um die gemeinschaftliche Wohn- und Lebensweise zu entwickeln. Das Planungsteam schöpfte dabei aus seinem mehr als zehnjährigen Erfahrungsschatz in der Gestaltung partizipativer Planungs- und Bauvorhaben. Ein selbst entwickeltes Methodenset, die „**nonconform ideenwerkstatt**“, ließ B.R.O.T. Pressbaum behutsam eine für alle zufriedenstellende Gestalt annehmen.

Link zu B.R.O.T Pressbaum: [www.brot-pressbaum.at](http://www.brot-pressbaum.at)

nonconform begleitete die Baugruppe, aber auch deren einzelne Mitglieder bei wichtigen Prozessen der **Entscheidungsfindung**: vom Bebauungsplan über das Baumaterial bis hin zu Böden oder Türklinken. Mithilfe von Modellen, großen Luftbildern, Raumaufstellern und haptischen Materialien konnten sich die künftigen BewohnerInnen die Konsequenzen ihrer Entscheidungen vor Augen führen. Spezifische Moderationsformate erleichterten die Konsensfindung.

Architekt **Peter Nageler**, Gründungspartner von nonconform, über die B.R.O.T. Baugruppenwerkstatt: „Die Ergebnisse der gemeinsamen Diskussionen verdichteten sich zu einem gesicherten Fundus von Wünschen, Kriterien, Abwägungen, Vor- und Nachteilen, auf den wir im Planungsprozess stets zurückgriffen. In dessen Verlauf verfeinerten sich die räumlichen Beziehungsmuster, auf persönlicher Ebene wurde aus dem gegenseitigen Lernen ein gemeinsames Entscheiden.“

Auch **individuelle Bedürfnisse** kamen nicht zu kurz. In Einzelgesprächen zur Wohnungsgestaltung wurden nicht nur Anpassungen der Grundrisse vorgenommen. Auch besondere Wünsche wie eine Schaukel im Innenraum, eine spezielle Badewanne oder das Anliegen einer leidenschaftlichen Fliesensammlerin, ihren Sammlerstücke einen Ehrenplatz in ihrem neuen Zuhause zu widmen, fanden Berücksichtigung.



Links: Die Baugruppe B.R.O.T. Pressbaum bei der Entwicklung einer gemeinsam Vision in der nonconform ideenwerkstatt im Herbst 2014. / Rechts: Das Eröffnungsfest 2018 / Fotos: © nonconform

## Planung und Bau – die Umsetzung gemeinsamer Entscheidungen

Neben sozialen Aspekten standen auch **bauökologische Kriterien** im Fokus der Baugruppe. In den Workshops mit nonconform fanden die Mitglieder konsensuale Lösungen bei Themen wie Gemeinschaftsnutzung, Baukörpersituierung, individuellen Wohnraumbedürfnissen oder bei der Wahl der Baustoffe und ihrer Verarbeitung. Nach Abwägung mehrerer Alternativen entschieden sie sich für eine **nachhaltige Holzleichtbauweise mit Zellosedämmung** und **sichtbare Massivholzdecken**. Lediglich das Gemeinschaftsgebäude am Dorfplatz wurde aufgrund der Hanglage als Stahlbetonbau ausgeführt.

## Wohnraum für Menschen auf der Flucht

Anliegen der Baugruppe war es, eine **Wohneinheit für eine Flüchtlingsfamilie** freizuhalten und zu finanzieren. Dank vielfältiger Unterstützung und einer erfolgreichen Crowdfunding-Kampagne gelang das Vorhaben. „Eine geflüchtete Familie erhält nun die Möglichkeit, Teil unserer B.R.O.T. Gemeinschaft zu werden und in der neuen Heimat stabile Wurzeln zu schlagen“, erläutert **Thomas Wibmer-Waldhuber**.

Weitere Informationen dazu: [www.brot-pressbaum.at/wohnraum-fuer-fluechtlinge/](http://www.brot-pressbaum.at/wohnraum-fuer-fluechtlinge/)



### Information und Kennzahlen:

**Bauherr und Bauträger:** Verein Gemeinschaft B.R.O.T. – Pressbaum

**Grundeigentümer:** Pfarre Pressbaum

**Grundstücksgröße:** ca. 14.000 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche:** 11 Wohngebäude, davon ein Gemeinschaftshaus mit in Summe 3.046 m<sup>2</sup> WNF und 270 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsflächen

**Heizwärmebedarf HWB:** 27,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Referenzklima)

**Hackgutkessel:** 150 kW

**PV- Anlage:** 97 kWp

**Thermische Sonnenkollektoren:** 50 m<sup>2</sup>

**Kontrollierte Wohnraumlüftung** mit Enthalpie Wärmetauscher in den Wohneinheiten

**Regenwassersammlung und Grauwassersystem** für die WC-Spülung

### Baukosten:

Baukosten K1 bis K6 (K5 Einrichtung Gemeinschaftsräume – K6 Außenanlagen) – 7,1 MIO EUR netto

Baukosten je m<sup>2</sup> WNF – 2.147,- EUR/m<sup>2</sup>

Nutzungsbeitrag je m<sup>2</sup> WNF – 13,- EUR/m<sup>2</sup> – inkl. Betriebskosten, Finanzierungskosten sowie verbrauchsbezogene Kosten wie Wärmeversorgung und Strom

### Ausführung Wohnhäuser:

- Wärmegedämmte Stahlbetonfundamentplatten – (ohne Unterkellerung)
- Vorfabrizierter Holzleichtbau mit Zellulosedämmung – Holzfenstertüren – hinterlüftete Lärchenholzfassade
- Geschößdecken, Untersicht mit sichtbarem Kreuzlagenholz
- Raumhöhe 270 cm, Maisonette OG 255 cm, Gemeinschaftsraum 300 cm
- Innenausstattung: Holzparkettboden, Gipskartonbeplankte Zwischenwände, die eingesetzten Werkstoffe wurden hinsichtlich baubiologisch positiver Eigenschaften gemäß ÖkoBauKriterien ([www.baubook.info](http://www.baubook.info)) geprüft.

### Mobilität:

- E-Carsharing – Verein Fahrvergnügen – Parkplätze am Grundstück mit 2 Ladestationen ausgestattet
- Öffentlicher Verkehr – ÖBB Haltestelle Dürnwien in 10 Minuten zu Fuß erreichbar
- Fahrgemeinschaften – Mitfahrerbörse über soziale Medien
- Radfahren – viele BewohnerInnen kombinieren Rad und Bahn

### Planer und ausführende Firmen:

- nonconform zt gmbh – Architektur und partizipative Raumentwicklung  
Lederergasse 23/8, 1080 Wien  
[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)  
Team Partizipation und Planung: PL DI Marlies Wernahrt / DI Mag. art. Johanna Treberspurg / DI Johanna Steinhäusler /  
Mag. arch. Peter Paller / DI Martin Puller / Architekt DI Peter Nageler
- PhysCon ZT GmbH – Tragwerksplanung  
Ludwig Kaiser Straße 2, 3021 Pressbaum  
[www.physcon.at](http://www.physcon.at) / DI Christian Zöchner
- S&P Climadesign GmbH – Haus- und Elektrotechnikplanung und Nahwärmesystem  
Ossamer Ortsstraße 20, 3130 Herzogenburg  
[www.stockinger-partner.at](http://www.stockinger-partner.at) / Dipl.-HTL-Ing. Johannes Stockinger, MSc, EUR ING
- Schöberl & Pöll GmbH – Bauphysik  
Lassallestraße 2/6-8, 1020 Wien  
[www.schoeberlpoell.at](http://www.schoeberlpoell.at) / DI Eva Doppelbauer
- Bauunternehmen Ing. Harald Weissel Ges.m.b.H. – Teil- Generalunternehmer  
Zentrale: 4020 Linz, Franckstraße 19  
Filiale: 2320 Mannswörth, Mannswörther Str. 81  
[www.weissel.at](http://www.weissel.at) / DI Elsiabeth Pickart, BM DI Gernot Kolar
- Weissenseer Holz-System-Bau GmbH  
Weissenser Strasse 1, 9761 Greifenburg  
[www.weissenseer.com](http://www.weissenseer.com) / Ing. ZM Christof Müller, DI HM Arnold Flaschbeger
- KEM Montage GmbH – Haustechnik  
Rheinboldtstraße 3, 2362 Biedermannsdorf  
[www.kem-montage.at](http://www.kem-montage.at) / DI Christoph Dorner, DI Krenn
- HATEC Elektrotechnik GmbH  
Texing Nr. 10, 3242 Texingtal  
[www.hatec.at](http://www.hatec.at) / DI Wilhelm Haag

### Weitere Informationen

- [www.brot-pressbaum.at](http://www.brot-pressbaum.at)
- <https://www.nonconform.at/erfolgsstory/ein-dorf-fuer-alle-pressbaum>
- [https://www.nonconform.at/sites/default/files/presse/downloads/2018\\_02\\_20\\_interview\\_b.r.o.t.pdf](https://www.nonconform.at/sites/default/files/presse/downloads/2018_02_20_interview_b.r.o.t.pdf)
- <https://www.nonconform.at/pressebereich-nonconform>

### Bildmaterial

© Kurt Hörbst bzw. nonconform / siehe Bildinfo: Abdruck honorarfrei bei Namensnennung. Download:  
<https://www.nonconform.at/pressemitteilung/ein-dorf-des-gemeinsinns-das-wohnprojekt-brot-pressbaum>