



BAUKULTURKOMPASS NR. 10

MEHRalsWERT

erschieden im Sommer 2024

MODUL: GEWINNEN DURCH TEILEN

TITEL

BAUGRUPPEN

Der Baukulturkompass ist ein Produkt von



AUTORIN

Sibylle Bader

Wanderklasse – Verein für BauKulturVermittlung

www.wanderklasse.at



WAS IST EINE BAUGRUPPE?

Wikipedia sagt:

*Eine Bauherrengemeinschaft (auch Baugruppe oder Baugemeinschaft) ist der Zusammenschluss **mehrerer privater Bauherren**, die **gemeinsam** – zur Eigennutzung oder Vermietung – **Wohnungen**, einzelne **Mehrfamilienwohnhäuser**, Gewerbe- oder **Gemeinschaftsräume planen, bauen** oder **umbauen**.*

*Die Nutzer können so, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase **eigene Wünsche** mit einbringen, welche am Wohnungsmarkt nicht erfüllbar sind. Dennoch werden, im Gegensatz zum individuell erstellten Einfamilienwohnhaus, die **Vorteile** eines **Mehrfamilienwohnhauses** genutzt. Auch ist es möglich, Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren **Hausgemeinschaft** zu nehmen.*

[...]

*Auch Personen und Gruppen, die in einer Hausgemeinschaft mit weitgreifenden gemeinschaftlichen Strukturen wie einem **Mehr-Generationen-Haus** bestimmten **weltanschaulichen** oder **ökologischen** Ausrichtungen leben möchten, können mit einer Bauherrengemeinschaft eine **engagierte Hausgemeinschaft** gründen. [...]*

<https://de.wikipedia.org/wiki/Bauherrengemeinschaft> abgefragt am 09.07.2024

Habt ihr den Text verstanden? Wir finden es heraus bei folgenden **Quizfragen**:

Wann findet sich die Gemeinschaft in der Baugruppe?

- vor dem Bau beim Bezug des Hauses beim Kauf der Wohnungen

Wer darf mitreden bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen?

- die Architektin die Bank, die den Kredit gibt die zukünftigen Bewohner:innen

Zusatzfrage: Wo ist hierbei der Unterschied zum herkömmlichen Kauf/Miete einer Wohnung?

Kann eine gewinnorientierte Firma, die Häuser baut und verkauft, ebenfalls eine Baugruppe sein?

- Ja Nein

Wer bestimmt das Programm, das Thema, das Motto des Baugruppen-Hauses?

- die Bank das Oberhaupt die Hausgemeinschaft

Wer bestimmt, wer in das Haus einziehen darf?

- das Oberhaupt die Bank die Gemeinde/die Stadt die Hausgemeinschaft

WIE FINDET SICH NUN EINE GEMEINSCHAFT FÜR EINE BAUGRUPPE?

Vor allem finden sie sich über gemeinsame Interessen, die sie in Bezug auf ihre Wohnvorstellungen teilen.

Bitte schreibt ein paar Dinge auf, die euch dazu einfallen.

Hier ein paar Beispiele:

Gemeinschaftliches Gärtern, Fitness, Kinder im selben Alter, Homeoffice, ökologisch nachhaltiges Wohnen, gemeinsames Musizieren, in der Werkstatt arbeiten, reparieren, Haustiere, Wellness...

WELCHE PERSONEN BRAUCHT EINE BAUGRUPPE IN DER GRÜNDUNGSPHASE?

- > spätere Bewohner:innen, die gemeinsam planen und bezahlen, also die Hausgemeinschaft
- > professionelle Planer:innen, also Architekt:innen und Fachplandende, die es verstehen für eine Gruppe zu planen, bei der es viel Mitsprache gibt
- > professionelle Moderator:innen, die mit großen Gruppen arbeiten können, denn...

WER ENTSCHIEDET, WIE UND WAS GENAU (UM)GEBAUT WIRD UND WARUM GERADE SO?

Die Entscheidung fällt die Person

- mit dem meisten Geld
- mit der lautesten Stimme
- mit den meisten Kindern
- mit dem größten Auto
- mit der besten Beziehung zur Bürgermeisterin
- alle gemeinsam

Gemeinschaftliche Entscheidungen in einer Hausgemeinschaft, wo es sehr viele Personen gibt, die mitsprechen wollen, sind komplex und aufwändig. Aber viele arbeiten mit einem bestimmten System, um zu Ergebnissen zu kommen.

Diese Prozesse sind sehr kompliziert, aber hier versuchen wir, es einfach darzustellen.

Im Prinzip gilt:

Alle dürfen mitsprechen, die Meinung kann auch geändert werden, Fehler dürfen gemacht werden, jede:r beschäftigt sich mit ~2 Bereichen intensiver und berichtet den anderen, die es ebenso machen. So muss nicht jede:r Expert:in in allem werden, aber jede:r ist in etwas Expert:in.

VERTRAUEN und vorab GEMEINSAM FESTGELEGTE ZIELE sind hier also wichtig!

WIE KANN DAS GEHEN?

Dazu machen wir nun eine praktische Übung:

Ihr plant einen **Ausflug** für die ganze Gruppe.

Alle sollen möglichst zufrieden sein mit dem Ausflug. Ihr teilt euch die Planung auf.

Eure **Gemeinsamkeiten**:

- ihr seid gleich alt und kommt aus dem selben Ort
- ihr habt ein Ticket für die öffentlichen Verkehrsmittel in eurem Bundesland
- ihr habt von 8 Uhr bis 17 Uhr an einem Dienstag Zeit.

1. Besprecht alle gemeinsam: WAS IST DAS THEMA DES AUSFLUGS?

2. Bildet nun 4 Gruppen, jede Gruppe hat ein Thema, welches sie 5 Minuten lang diskutiert, dann wird kurz das Ergebnis in Fakten präsentiert:

- Was ist das Ausflugsziel? (Welcher Ort passt?)
- Was ist die Motivation? (Was wollen wir mit dem Ausflug erreichen, erleben, erlernen...?)
- Wie viel Budget haben wir?
- Wie soll der Bericht zum Ausfluges aussehen? (Fotos, Film, Collage ...)

Jede Gruppe hat nun ein Ergebnis.

Es folgt die nächste Diskussionsrunde, wieder max. 5 Minuten, dabei werden die Ergebnisse der vorigen Diskussion in die neue Gruppe als Bericht mitgenommen:

- 1 Person der Budgetgruppe geht zur Gruppe mit dem Ausflugsziel
- 1 Person der Berichtsgruppe geht zur Gruppe Motivation
- 1 Person aus der Gruppe Ausflugsziel geht zur Berichtsgruppe
- 1 Person aus der Motivationsgruppe geht zur Budgetgruppe

Bitte präsentiert eure neuen Ergebnisse:

- Haben sich diese durch die 2. Runde geändert?
- Haben wir nun alle Antworten?
- Brauchen wir noch eine oder noch mehr Diskussionsrunden?
- Haben alle Alles gesagt, was sie dazu sagen möchten?
- Gibt es einen Streit? Wer könnte ihn schlichten? Jemand von außen?
- Müssen wir noch einmal über das Ausflugsziel sprechen oder das Budget?
- Müssen wir etwas an den Vorgaben ändern?

UND → dauert es so länger, bis wir zu einem Ergebnis kommen?

IHR SEHT, ES IST SEHR KOMPLIZIERT!

Aber die Frage des Wohnens ist oft eine Lebens- oder Lebensabschnittsentscheidung, die mit viel Geld und eigenen Wünschen verbunden ist. Daher wollen sich manche Menschen gut und intensiv darauf vorbereiten.

Das ist jedoch sehr viel Arbeit (ohne Bezahlung!), die nicht jede Person leisten kann und will. Daher ist diese Wohnform nicht für alle geeignet.

Überlege für dich selbst: Wie willst du in 5 Jahren wohnen, wie willst du in 15 Jahren wohnen, wie willst du in 50 Jahren wohnen?

Die Bedürfnisse ändern sich mit dem Alter und der Familiensituation. In Baugruppen-Wohnprojekten kann dies mitbedacht werden, Wohnungen getauscht und geteilt bzw. zusammengelegt werden, wenn dies nötig ist.

HAST DU DIR SCHON MAL ÜBERLEGT, WIE DU SPÄTER WOHNEN WILLST?