

gemeinsam bauen

MOTIVATIONEN + ZUGÄNGE

Baugruppen haben unterschiedliche Zugänge und Motivationen zum Thema "gemeinsam bauen". Nach Simone Kläser (arch+, 2006) kann folgende Gruppensystematik mit wachsendem Grad der Selbstorganisation aufgestellt werden:

Professionell initiierte Baugruppen – meist von ProjektentwicklerInnen und ArchitektInnen initiiert, Interesse eher am Bauen als an Gemeinschaft

special interests Gruppen – gemeinsame Ideale wie autofreies, ökologisches Wohnen, auch in ungewöhnlichen Lagen

Lebenssituationsgruppen – Unterstützung in besonderen Lebenssituationen wie: Wohnen im Alter, Frauenwohnprojekte, Alt und Jung. Entstehen auch als Weiterentwicklung von bestehenden Netzwerken

Mehrgenerationengruppen – Mischung von Altersgruppen und Lebenssituationen, auch von Wohnen und Arbeiten

Gemeinwesengruppen – generationsübergreifend, soziokulturell gemischt, Integration von Randgruppen, auch Verflechtung mit der Umgebung

DIE BAUGRUPPE - EIN PROZESS

Organisatorisch und rechtlich wird zwischen Eigentums- und Mietmodellen unterschieden

Keine Baugruppe gleicht auf Grund ihrer Größe, Zusammensetzung, ihrer Interessen und internen Organisation der anderen

Vor allem im Bereich der Mietmodelle, die als Vereine oder Genossenschaften organisiert sind, besteht eine große Vielfalt

Das angeführte Beispiel zeigt den schematischen Entwicklungsprozess einer Baugruppe anhand eines Eigentumsmodells

1

GRÜNDUNGSPHASE - INTERESSENSGEMEINSCHAFT

Sie beginnt mit einem losen Zusammenschluss von InteressentInnen, FreundInnen, ArbeitskollegInnen und Gleichgesinnten. Fehlende MitstreiterInnen werden noch gesucht.

Persönliche Wünsche und Vorstellungen werden gesammelt, eine gemeinsame Zielrichtung wird festgelegt, die Wohnvorstellungen, ökologischen Standards und ein grober Kostenrahmen werden umrissen.

Falls noch nicht vorhanden, wird ein Grundstück gesucht. Mit fortschreitendem Prozess ist Begleitung, Beratung und Moderation durch eine Projektsteuerung bzw. Baubetreuung zu empfehlen.

2

PLANUNGSPHASE - PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Die rechtliche Regelung ist erforderlich: Gesellschaftsvertrag mit einfachem Austrittsrecht. Rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen werden abgeklärt. Ein Grundstück ist gefunden, die Gruppe erhält eine Option auf das Grundstück. Im Idealfall strukturiert und moderiert eine neutrale Projektsteuerung bzw. BaubetreuerIn den weiteren Prozess. Sie ist verantwortlich, dass alle Mitglieder gleichermaßen in Entscheidungen eingebunden werden.

Ein Architekturbüro wird beauftragt. Mittels Baubeschreibung und Kostenschätzung wird ein verbindlicher Rahmen festgelegt. Finanzierung und Grundstücksoption sind geklärt, Planung und Bauleitung werden beauftragt.

Wohnungseinheiten werden einander zugeteilt. Für freie Einheiten wirbt die Gruppe neue Mitglieder.

Der Gesellschaftsvertrag wird bei Bedarf ergänzt, die Mitgliedschaft wird verbindlicher, ein Austritt ist nur mehr aus gewichtigen Gründen möglich.

Das Grundstück wird gekauft.

3

REALISIERUNGSPHASE - BAUGEMEINSCHAFT

Der Gesellschaftsvertrag regelt die Entscheidungsstruktur und die Ausstiegsszenarien. Die Baugemeinschaft beginnt mit dem Kauf des Grundstücks und endet mit Baufertigstellung und Schlussrechnung

Das Gebäude wird auf Grundlage der von der Planungsgemeinschaft erarbeiteten Planug errichtet. Alle Aufträge werden von der Baugemeinschaft vergeben

ProjektbetreuerIn und ArchitektIn bereiten alle Entscheidungen und Vergaben vor. Den Zuschlag gibt die Baugemeinschaft. Alle Entscheidungen werden gemeinsam getroffen (Vergabe von Leistungen etc)

Wichtig ist die Festlegung der Entscheidungsstruktur ebenso wie eine permanente Kostenkontrolle. Die Baugemeinschaft löst sich nach Fertigstellung und Schlussabrechnung auf. Die Wohnungen werden parifiziert

4

FERTIGSTELLUNG - EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Rechtsform: Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz

Kein Unterschied zu üblichen Mehrfamilienhausprojekten

Verkauf, Beleihung und Vererbung der einzelnen Einheiten ist möglich

