



Nach wie vor ist das Einfamilienhaus das Paradebeispiel des heimischen Wohntraums. Ausreichend finanzielle Mittel vorausgesetzt, kann man dabei seine Wünsche und Vorstellungen, wie man wohnen möchte, selbst verwirklichen. Manche Menschen aber haben keine Familie. Andere wollen vielleicht nicht einsam und allein im eingezäunten Eigenheim leben. Und es gibt Leute, die wohnen lieber in der Stadt als auf dem Land.

Für all diese Menschen kommt eventuell eine „Baugruppe“ in Frage. Darunter versteht man eine Gruppe von Personen, die gemeinsam ein Mehrparteienhaus plant, finanziert und baut (oder saniert), um anschließend darin zu wohnen. Unterstützt werden sie dabei von Bauprofis wie Architek-

## Gruppen-Dynamik

Immer öfter finden sich Menschen in Baugruppen zusammen, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu errichten. Eine Wohnform zwischen Individualität und Gemeinschaftssinn.

ten und Immobilienentwicklern, die Gruppe übernimmt gleichsam die Rolle des Bauherrn. Rechtlich sind Baugruppen häufig als Vereine organisiert, es gibt aber auch andere Konstruktionen, etwa Genossenschaften oder GmbHs als spezielles Eigentumsmodell.

### Gestaltungs-Spielräume

Wer sich nach einer herkömmlichen Eigentumswohnung umsieht, muss nehmen, was der Markt bie-

tet. Bei einem Baugruppen-Projekt ergeben sich ganz andere Gestaltungsmöglichkeiten. Weil die Mitglieder einer Baugruppe schon vor dem ersten Spatenstich mit eingebunden sind, können viele individuelle Wohnwünsche – auch außerhalb der eigenen vier Wände – verwirklicht werden.

Oft sind Gemeinschaftsräume, Werkstätten und großzügige Außenflächen Teil des Konzepts. Gleichzeitig bietet die eigene Woh-

nung einen privaten Rückzugsort. Nicht selten verfolgen diese Projekte auch eine gemeinsame Vision, eine Art Leitmotiv, unter dem das gesamte Haus steht. Dann wird zum Beispiel ein großer Raum für Kulturveranstaltungen mit eingeplant. Oder man setzt auf ein fahrrad- und fußgängerfreundliches Wohnmodell. Die Projekte strahlen nach außen, indem sie Veranstaltungen, sonstige Angebote oder auch einzelne Räume anbieten.

Einige Häuser haben auch Flächen für Gewerbebetriebe oder soziale Projekte, die von Menschen „von Außerhalb“ genutzt werden.

Die Sargfabrik, das Wohnprojekt Wien oder Gleis 21 sind drei bekannte Beispiele, von denen man immer wieder hört oder liest – es gibt aber weit mehr. Auf der „Wohnprojekte Plattform“ der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (IniGBW) sind aktuell rund 140 größere Baugruppen-Projekte im ganzen Land gelistet. Hier zeigt sich die große Vielfalt gemeinschaftlicher Wohnformen in Österreich. Die meisten finden sich in Wien, Nieder- und Oberösterreich sowie in der Steiermark.

„Österreich zählt hier schon zu den Pionierländern“, sagt Constance Weiser, Sprecherin der IniGBW. Die Initiative versteht sich

als Vernetzungsplattform und Beratungsstelle für Architekten, Bauträger, Politiker und Privatpersonen, die das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft für sich in Betracht ziehen. Interessierte finden auf der Webseite inigbw.org viele konkrete Beispiele und Informationen zum Thema.

### Zusammen leben

Man darf sich eine Baugruppe wie eine kleine Dorfgemeinschaft vorstellen. Die Anonymität der Großstadt gibt es hier nicht. Man kennt seine Nachbarn, hilft einander aus und trifft gemeinsam Entscheidungen. Wenn etwa eine Wohneinheit freigeworden ist, hat die Hausgemeinschaft Mitspracherecht darüber, wer als neuer Nachbar einziehen soll. Interessenten werden im Vorfeld zu gemeinsamen Aktivitäten oder Veranstaltungen eingeladen.

So können beide Seiten schauen, ob sie zueinander passen. Es werden Arbeitsgruppen gebildet, die sich um einzelne Themen (z.B. Aktivitäten, Garten, Kinder) kümmern. Große Entscheidungen trifft man in einer Art Vollversammlung, kleinere in Arbeitsgruppen. Häufig kommen dabei gängige „Werkzeuge“ der Kooperation und Entscheidungsfindung wie Soziokratie oder Systemisches Konsensieren zum Einsatz. Die Gruppe sucht gemeinsam nach einer Lösung, die von allen die größte Akzeptanz erfährt. Das funktioniert erstaunlich gut. Dennoch kommt es dann und wann auch zu Reibungen, doch auch dafür gibt es Lösungsmethoden.

Nicht für jede und jeden ist diese Art des Zusammenlebens gemacht. Andere finden genau das, wonach sie gesucht haben. Constance Weiser formuliert es so: „Angesichts der vielfältigen aktuellen Herausforderungen braucht es zukunftsweisende Wohnkonzepte. Baugruppen liefern dazu einige Antworten.“

Günther Kralicek

CONSTANCE WEISER IM

## Wohnkrone-Interview

Was sind die Vorteile beziehungsweise Nachteile von gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

Da sind zunächst einmal die sozialen Vorteile – gerade für ältere Menschen, oder für Familien mit Kindern. Die Kinderbetreuung zum Beispiel: Man macht es sich einfach untereinander aus, das geht leichter, da sich alle kennen. Die Architektur ist kindgerecht, oft gibt es einen eigenen Gemeinschaftsraum, in dem die Kinder gemeinsam spielen können. Es gibt auch ökologische und städtebauliche Vorteile, Stichwort: qualitätsvolle, nachhaltigere Architektur, weniger Zersiedelung. Man muss allerdings schon etwas Engagement mitbringen – und das kostet natürlich auch Zeit. Man sollte kommunikativ sein, und es braucht eine gewisse lösungsorientierte Konfliktbereitschaft, am Ende möchte man ja eine gemeinsame Einigung finden.

Gibt es einen Kostenvorteil?

Das kommt darauf an, ob man es mit einem Bauträger macht oder

ohne. Wenn man mehr selbst macht, spart man Overheadkosten. Mit Bauträger haben die Einzelnen aber weniger Risiko. Einsparungen sind auch durch das Sharing-Prinzip möglich. Dank der vielen Gemeinschaftsflächen, kann der eigene Wohnraum etwas kleiner gehalten werden. Bei gemeinsamem Eigentum oder auch Generalmiete gibt es zusätzliche Flexibilität, sodass auch mal ein Wohnungstausch stattfinden kann, wenn sich die Raumbedürfnisse einzelner Haushalte ändern. Unterm Strich kann man sagen, dass der Preis in etwa gleich ist – der persönliche und gesellschaftliche Mehrwert aber ist sehr hoch.

Im modernen Wohnbau sind Gemeinschaftsräume und -flächen ja mittlerweile Standard. Es soll vorkommen, dass diese dann aber oft gar nicht genutzt werden. Ist das bei Baugruppen anders? Komplet. Denn die Bewohner gemeinsamer Wohnprojekte haben sich ja über den gesamten Prozess kennengelernt, ein Vertrauensverhältnis aufgebaut. Sie haben eine gemeinsame Vision davon, was sie miteinander tun wollen, und die Gemeinschaftsräume entsprechend geplant. Tatsächlich werden diese Räume sehr stark genutzt.



Die Architektin Constance Weiser ist Vorstandsmitglied und Sprecherin der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen