

Baugruppen/Baugemeinschaften

Soziale Strategien

Im Gegensatz zum üblichen 08/15 Bauen mit Bauträger bietet das Bauen als Baugruppe/Baugemeinschaft partizipative Planungsmöglichkeit und individuelles Handeln sowie individuelle Freiräume.

Mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten als Baugruppe/Baugemeinschaft werden unteren und mittleren Einkommenschichten Wohneigentum ermöglicht, zum Einen. Ebenso werden aber auch Menschen, die ganz besondere und höchst individuelle Ansprüche an Architektur und Wohnen haben, Lösungen angeboten.

Kommunitäres Wohnen zeichnet sich aus durch das Prinzip der Selbst- und Mitbestimmung. Sowohl in Bezug auf den eigenen Wohnraum, wie auch in Bezug auf das Wohnumfeld.

Gleichzeitig ist aber zum wirtschaftlichen Gelingen auch eine klare Organisations- und Führungsstruktur notwendig.

Diese Führungsstruktur kann beim Bauen nur angeboten werden von einer Person/Organisation mit sowohl hoher fachlicher Kompetenz, wie auch zwischenmenschlicher/sozialer Kompetenz.

Wirtschaftlich ist das Planen und Bauen als Baugruppe/Baugemeinschaft interessant, weil durch die Selbstorganisation hohe, sonst übliche Verwaltungskosten des Bauträgers erspart werden können.

So erwirbt in der Baugemeinschaft der einzelne Käufer einen anteiligen Grundstücksanteil und bezahlt hierauf 3,5% Grunderwerbssteuer + 1,5% Notar. Die restlichen, sonst üblichen Grunderwerbssteuer- und Notarkosten auf den gesamten Objektwert entfallen bzw. werden gespart.

Ergänzend, nicht nur der reine Grundstücksanteil, wird mit den o.g. Kosten belastet, sondern auch die vom Initiatoren/der Baugruppe vorab erbrachten Planungsleistung, auch diese ist ordnungsgemäß grunderwerbssteuerlich und notarkostenmäßig zu versteuern/zu bezahlen.

Zurück zur Baugruppe/Baugemeinschaft:

Ein solches Wohnprojekt zeichnet sich nicht nur durch soziale Aspekte, nämlich z.B. Mitbestimmung aus, sondern fördert auch meist das ökologische Planen, Bauen und Leben. Beinahe zwangsläufig entwickelt sich bei solchen Projekten der Wunsch gemeinsame Kommunikationsräume zu schaffen, Dienstleistungen wie Kinder- und Altenpflege anzubieten und Tauschbörsen einzurichten. Hier begegnen wir einer neuen Form der Selbstbestimmung der Menschen beim Planen, Bauen und Wohnen; im Gegenzug einer Abkehr des Anspruchs an staatliche „Vollversorgung“. Zurück zu den Wurzeln – zur Selbstbestimmung und eigen bestimmtem Leben und Wohnen.

Erfahrungsgemäß leiden viele Baugruppen und Baugemeinschaften unter diesen, genau unter diesen eigentlich zunächst ganz offensichtlichen Positivpunkten. Der Leidensprozess beginnt dann, wenn innerhalb einer Baugruppe/Baugemeinschaft nicht die notwendige Führung und nicht die notwendige Projektstruktur von vornherein klar definiert, festgelegt und allgemein akzeptiert ist. Auch vertraglich akzeptiert!

Eine Baugruppe/Baugemeinschaft darf nicht mutieren zu einem „Diskussionsklub“ – weil am Schluss, unter dem Strich betrachtet alle Beteiligten sowohl sozial, zwischenmenschlich wie auch wirtschaftlich/ökonomisch darunter leiden.

Wir leben in einer Welt, die auch ökonomische Anforderungen an Projekte stellt. Und deswegen ist eine klare Projektstruktur, die auch eindeutig ökonomische Aspekte berücksichtigt, zwingende Voraussetzung zum Gelingen.

Individuelles Bauen und Selbstbau:

Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten stehen finanzielle Überlegungen immer an vorderster Stelle, für alle Baubeteiligten. Noch mehr gilt dies für sogenannte „Schwellenhaushalte“. Hohe Grundstückspreise verhindern regelmäßig Eigentumserwerb, ebenso aber auch fehlende Flexibilität ausführender Firmen, beginnend beim Planer bis zur handwerklich ausführenden Firma.

Auch hier zählt als Lösungsansatz das Prinzip „Selbstverantwortung“. Zum Beispiel durch Selbstbau, Eigenleistung. Landläufig wird Eigenleistung verstanden als „Muskelhypothek“. Dies ist jedoch eine tradierte Vorstellung. Jawohl, in Gewerken, in denen sich Eigenleistung tatsächlich lohnt, handwerklich selbst erbracht zu werden – jawohl, hier ist die Muskelhypothek richtig, angebracht und angesagt!

Viel mehr und mit immer größerer Bedeutung versehen ist jedoch die „Kopfhypothek“. Intelligente Planung. Intelligente Beschaffung. Intelligente Logistik. Intelligente Planungs- und Baustellenorganisation. Das sind die Grundlagen wirtschaftlich zu planen und zu bauen.

Gleichzeitig ist Selbstbau bzw. Eigenleistung auch immer eine Chance für den Eigentümer und zukünftigen Bewohner das unmittelbar Einzigartige, die doch im Grunde gewünschte unmittelbare Individualität und individuelle Architektur zu gewährleisten. Und dies zu absolut erschwinglichen, bodenständigen Kosten.

Insofern ist Selbstbau und Eigenleistung nicht ein Relikt an frühere Zeiten, unter dem Stichwort „Muskelhypothek“. Sondern die Fortschreibung eben dieser „Muskelhypothek“, hin zum „intelligenten Planen und Bauen“. Auch hin zur Selbstbestimmung, Selbstverantwortung und hin zur eigenen Gestaltungsmöglichkeit.

Der Fachmann hat die Aufgabe zu beraten, zu unterstützen, Erfahrungsschätze anzubieten und beizusteuern. Der Bauherr entscheidet, beide gemeinsam bringen Vorstellungen, Wünsche, Ziele zu einem gemeinsam getragenen Ergebnis – nämlich dem erstellten Bauwerk.

Klassisches „Bau-träger-Bauen“ reduziert den Planer und den Bauherrn auf eine gewünschte und, wirtschaftlich auch notwendige und sinnvolle „Standardisierung“. Alle Sprüche und Versprechungen von klassischen Bau-trägerfirmen, wie z.B. individuelles Planen, individuelles Bauen, Planen und Bauen zum Festpreis oder zum Fixtermin sind und bleiben

Makulatur ab dem Zeitpunkt, ab dem der Bauherr beginnt eigene Vorstellungen und Wünsche in den Bauprozess einzubringen.

Jedes Jahr geschieht dies zigtausendfach. Jedes Jahr unterzeichnen zigtausende Bauherren, die ihren eigenen Wohnraum gestalten wollen, sogenannte „Schlüsselfertig-Verträge“. Und Jahr für Jahr sind zigtausende Baubeteiligte massiv enttäuscht. Nicht nur die frustrierte Bauherrenfamilie erlebt Bauen als Trauma. Anstelle des gewünschten Traums. Auch Planer, Handwerker, selbst beteiligte Behörden entwickeln irgendwann berechtigt tiefgreifende Resignation und Frustration.

Anders formuliert:

Planen und Bauen bietet Menschen in einer Gesellschaft, die tatsächlich angesichts der Komplexität immer mehr normiert wird, wenigstens noch einen Teilausflug in Kreativität, Individualität und Selbstbestimmung.

Oftmals schließen sich die tradierten Formen „Architektenhaus“ und „Bauträgerhaus“ gegenseitig aus, beinahe in Hassliebe. Ein unnatürlicher Zustand. Natürlich wäre es, ist es, die Kunst, die Kompetenz des Architekten als Berater und Begleiter des Bauherrn zusammenzuführen mit den Wünschen und Vorstellungen der Bauherrenfamilie, des Bauherrn. Und des weiteren mit den Möglichkeiten des bauschaffenden Handwerks. Und dies alles angeleitet, moderiert und begleitet durch eine führungsorientierte Projektstruktur.

Dann, unter dieser Maßgabe bieten gemeinschaftliche bzw. selbstbestimmte Bauprojekte die Chance zum hohen eigenen Engagement, zur sozialen Integration aller Planungsbeteiligten, die Möglichkeit zum wirklich kostengünstigen und nachhaltigen Planen und Bauen. Und dies mit dem Gesamtergebnis auch einer maximal positiven Identifikation aller Beteiligten mit dem Projekt.

Solche planerischen und baulichen Lösungsansätze als Baugruppe/Baugemeinschaft stellen die Zukunft dar in einem extrem konservativ und Gewinn maximiert-orientierten Baumarkt, der im Grunde genommen ein Relikt darstellt aus der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg.

Bauherren, die viel Geld investieren wollen und müssen, um eigene Ansprüche und Bedürfnisse erfüllt zu sehen, begeben sich freiwillig und ohne jede Not in die Diktatur des normierten Schlüsselfertig-Bauens. Und erwachen, früher oder später im Laufe des Planungs- und Bauprozesses, sind jedoch zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich gebunden und können nur noch das Ende mit Schrecken dem Schrecken ohne Ende gegenüberstellen. Dem Bauträger geht es jedoch ebenso; er versucht in der Regel mit hohem Einsatz, innerhalb der „Bauträgerstruktur“ die Kundenwünsche zu erfüllen, was jedoch persé nicht möglich ist bei der Struktur. Der dritte Mitleidende und Mit-Frustrierte ist der Handwerker, der immer weniger handwerklich wertvolle Arbeit leisten kann, sondern reduziert wird auf einen „normierten Erfüllungsgehilfen“.

Wirtschaftlich erfolgreich sind auf Dauer deswegen nicht die mittelständischen Handwerksbetriebe, die gute handwerkliche Arbeit leisten – sondern Handwerksbetriebe, die mit möglichst vielen, billigst bezahlten Subunternehmern, und Umgehung vieler sozialen Normierungen, möglichst billige, gleichwohl technisch nicht angreifbare Bauleistung erbringen.

Wirtschaftlich erfolgreich auf Dauer sind unter dieser Maßgabe auch nicht Schlüsselfertig-Anbieter bzw. Bauträger, die sich bemühen den Kundenwunsch individuell zu akzeptablen Baupreisen umzusetzen, sondern wirtschaftlich erfolgreich sind Schlüsselfertig-Anbieter und Bauträger, die mit einem extrem reduzierten, standardisierten Grundangebot und einer extremen „Verkaufsorientierung“ am Markt sind. Beispiele lassen sich hier beliebig viele darstellen.

Welchen Wert stellt aber Marketing dar, unter dem Gesichtspunkt der Ganzheitlichkeit und Nachhaltigkeit, wenn dieses Marketing nur eine hohle und leere Phrase ist, die zu nichts anderem dient, wie dem Bauherrn/Erwerber ein paar hunderttausend Euro zu entlocken, einen den technischen Anforderungen/Mindestanforderungen genügende Bauleistung abzuliefern und Menschen, Bauherrn zu hinterlassen, die sich eine Wohnraum wünschten und das leere Gefühl des Mindestmaßes ernteten?

Am Ende bleiben alle auf der Strecke, wirtschaftlich ebenso wie sozial/emotional.

Und gefordert sind, hinsichtlich Veränderung alle: Bauherren sind gefordert sich zu emanzipieren und den Mut zu haben sich dem normierten Diktat des Schlüsselfertig-Bauers zu entziehen. Handwerker sind gefordert sich auf ursprüngliche handwerkliche Kompetenzen zurückzubedenken, anstatt sich zu Bau-Erfüllungsgehilfen degradieren zu lassen und darüber sogar noch zu lachen. Planer, Wohnbauunternehmen, Bauträger sind gefordert endlich wieder Lust und Freude an der beruflichen Aufgabe zu entwickeln anstatt dem Pseudo-Normativen „Wir-erfüllen-alle-Wünsche-zum-Null-Kosten-Preis“ nachzulaufen.

Eine Befreiung aus dieser Diktatur des Unmöglichen bedeutet für alle, ohne Ausnahme:

Rückkehr zur Selbstbestimmung. Wiederfinden der eigenen Freiheit. Wiederfinden von Freude und Erfüllung im beruflichen Alltag für die Bau-Profis und entdecken der Lust am Planen und Bauen und Wohnen bei den Interessenten, Käufern, Kunden und Bauherrn.

Abschließend:

Unsere Gesellschaft, damit wir selbst, verlieren täglich so vieles an Individualität, an persönlichen Wertvorstellungen, dass wir selbst aufgerufen sind uns dessen bewusst zu werden, uns selbst aber auch unsere Umgebung wachsam zu beobachten. Wachsam im Hinblick auf: Chancen entdecken. Chancen sind: Sich selbst wiederfinden, den Menschen, die Menschen wiederfinden, in einer sozial orientierten Gruppierung zu leben, zu arbeiten, zu denken und zu handeln. Miteinander und füreinander – anstatt die drei Affen: Nichts sehen, nichts hören, nichts reden.

Die Baugruppe, die Baugemeinschaft bietet die Chance ganz real zum selbst bestimmten Wohneigentum.