

Flächensparen durch Wohnprojekte



mitbauzentrale münchen - Flächensparen - 15.7.2024

Tutting, Baugemeinschaft Obstbaumwiese – Foto: Plan-Z Architekten

Tutting, Baugemeinschaft Obstbaumwiese, Foto: Plan-Z Architekten



Flächensparen durch Wohnprojekte

1. die mitbauzentrale
2. Flächensparen
3. Die Alternative – gemeinschaftliche Wohnprojekte
4. gemeinschaftliche Wohnprojekte – wie funktionieren sie?



Garmisch, Baugemeinschaft Quartier, Architektur Bombé Dellinger Architekten - Foto: Bauzeit Netzwerk

die mitbauzentrale

Beratung neue Wohnformen



- Seit 2014 Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Auftrag der Stadt München
- Seit 2019 für Bürger*innen & Kommunen in der Region München



München Ackermannbogen, Wagnis 4, Wagnis eG - Foto: Rudi Hassenstein

die mitbauzentrale

Angebote für die Planungsregion 14



- Beratung von Initiativen
- Infoveranstaltungen für Bürger*innen
- Vernetzung in der Wohnungswirtschaft
- an der Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Verwaltung
- Newsletter und Infobroschüren
- Webseite mit umfangreichem Informationsangebot

www.mitbauzentrale-muenchen.de



mitbauzentrale, Wohnprojekttag 2023 - Foto: Katharina Wildemann

Sparsamer Flächenverbrauch gute Gründe

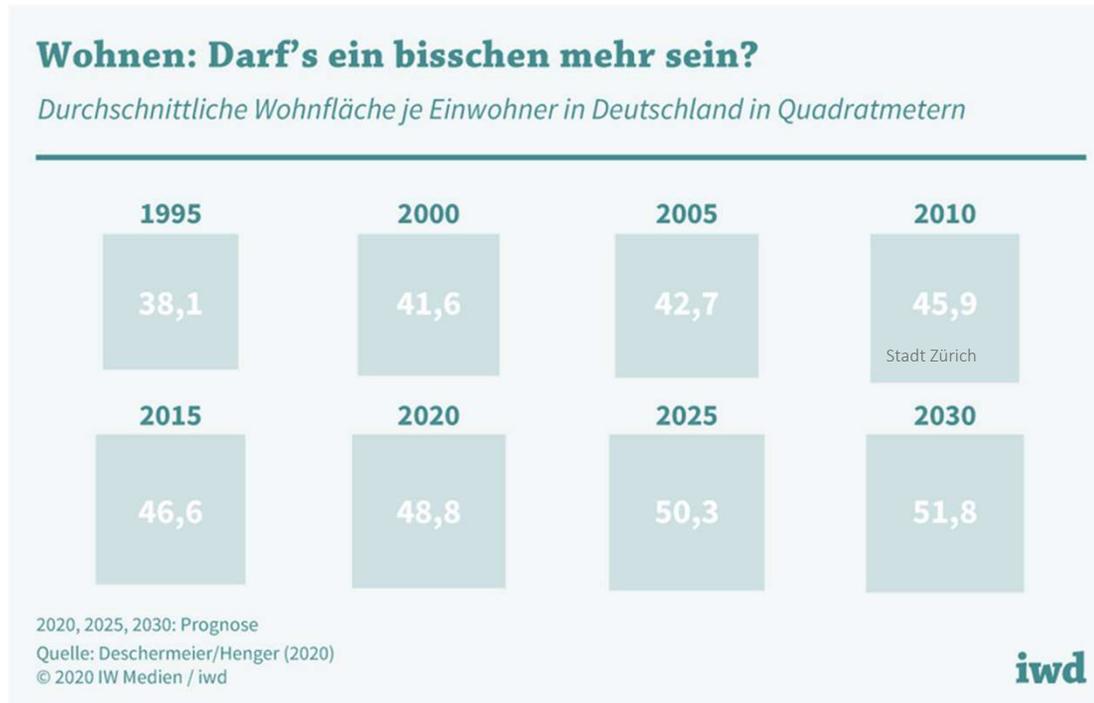


= Geringe Flächenversiegelung

- = mehr grün und mehr Kühlung
- = mehr Kapazitäten für Versickerung von Wasser
- = weniger Verschwendung von Ressourcen



Sparsamer Flächenverbrauch die Fakten



Sparsamer Flächenverbrauch die Fakten – für München



Stadtteil (Stadtbezirk)	Durchschnittl. Wohnfläche pro Kopf in m ²	Durchschnittl. Wohnungsgröße
1 Altstadt - Lehel	47,2	69,3
2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt	37,5	59,4
3 Maxvorstadt	37,7	55,5
4 Schwabing West	36,5	61,8
5 Au - Haidhausen	36,5	61,8
6 Sendling	37,6	63,3
7 Sendling - Westpark	32,9	61,6
8 Schwanthalerhöhe	32	58,7
9 Neuhausen - Nymphenburg	36,4	62,4
10 Moosach	32	62,6
11 Milbertshofen - Am Hart	28,2	55,7
12 Schwabing - Freimann	34,7	60,4
13 Bogenhausen	39,8	76,2
14 Berg am Laim	30,1	59,8
15 Trudering - Riem	34	78
16 Ramersdorf - Perlach	31,5	64,8
17 Obergiesing - Fasanengarten	30,9	56,2
18 Untergiesing - Harlaching	37,5	65,1
19 Thalkirchen - Obersendling - Forstenried - Fürstenried - Solln	35,7	68,6
20 Hadern	34,1	68,1
21 Pasing - Obermenzing	36,2	70,1
22 Aubing - Lochhausen - Langwied	31,2	71,3
23 Allach - Untermenzing	34,7	74,8

Stadt Zürich

sparsamer Flächenverbrauch die Tatsachen



- Verbrauch von täglich fast 60 ha (80 Fußballfelder)
 - doppelt so viel wie angestrebt
- Durchschnittliche Wohnfläche im EFH ca. 130 qm
- Nur 1/3 der Zeit leben tatsächlich 4 Personen im Haus



Windach, Maro eG – Foto: Tania Schmid

Eine Alternative gemeinschaftliche Wohnprojekte



- Sparsamer Flächenverbrauch
- Lebendige Nachbarschaft
- Lokale Entwicklung
- Gute Architektur
- Dauerhaft bezahlbarer Wohnraum

Mehr als nur Wohnen!



Wohngut Olching eG- Foto: Katharina Wildemann

sparsamer Flächenverbrauch

Flächen teilen



- geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf
- Gemeinschaftsflächen als Ergänzung zum individuellen Wohnraum
 - Gästeappartement
 - Hobbykeller
 - Musikraum
 - Wohnzimmer
 - Waschraum
- reduzierte Wohnkosten



Gästeappartement Baugemeinschaft Bauwerk Schwabing Nord, H2R Architekten - Foto: Sebastian Kolm

gute Gründe für lebendige Nachbarschaften



- Nachbarschaftliche Wohnformen
- Nachbarschaftshilfe
- Teilhabe an Gemeinschaft
- Basis für Inklusion und Integration
- Selbstbestimmt Wohnen im Alter
- Raum für Gemeinschaft

Gemeinschaft leben!

mitbauzentrale münchen - Flächensparen - 15.7.2024



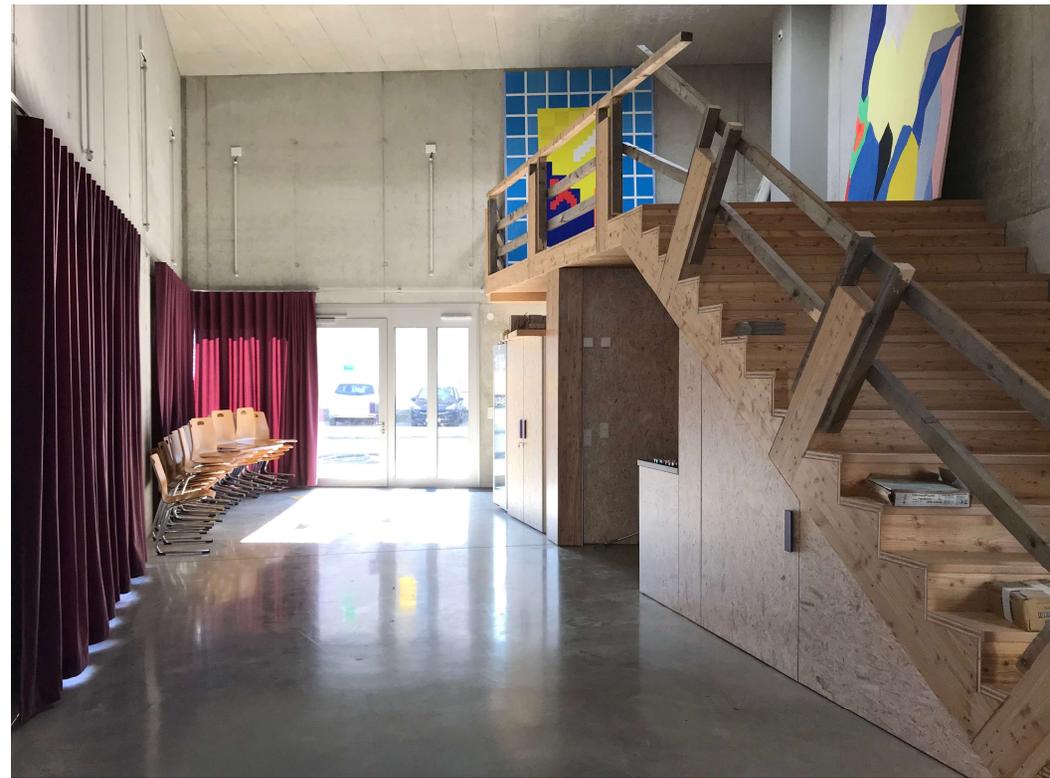
München Ackermannbogen, Wagnis 4, Wagnis eG - Foto: Bernhard Rohnke

gute Gründe für lokale Entwicklung



- Hohe Identifikation
- Engagement für das Wohnumfeld
- Angebote an kleinteilige Infrastruktur
- Quartiersvernetzung

Ein echter Mehrwert für den Ort!



München Freiham, Freihampton, Kooperative Großstadt eG – Foto: Suny Kim

gute Gründe für gute Architektur



- Vorzeigeprojekte
- Hohe Bauqualität und nachhaltige Gebäude
- Neue Wohnkonzepte
- Innovative Energie- und Mobilitätskonzepte

*Eine gute Alternative zum
Einfamilienhaus!*



München Prinz Eugen Park, Baugemeinschaft gemeinsam größer II, agmm Architekten – Foto Katharina Wildemann

gute Gründe für dauerhaft bezahlbarer Wohnraum



- Nachfrageorientierter, bedarfsgerechter Wohnraum
- Keine Renditeorientierung
- Soziale Mischung innerhalb der Projekte
- „Dämpfen“ der Grundstückspreisentwicklung

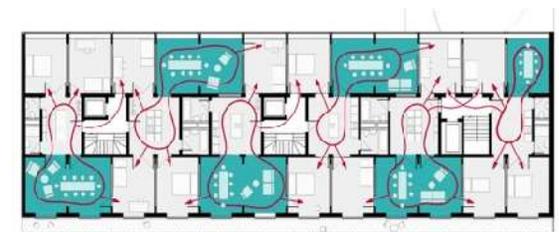
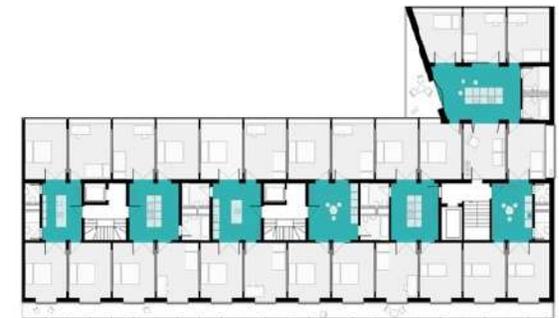
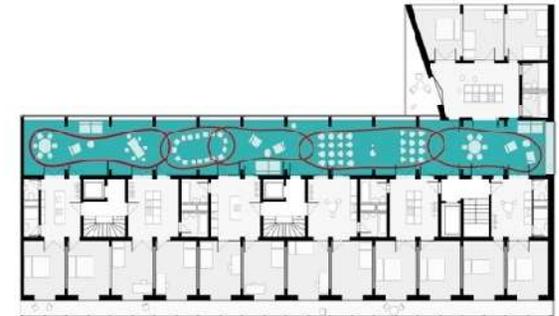
Aktive Bodenpolitik!



Krailling, Baugemeinschaft Ökosiedlung, H2R Architekten – Foto: Sebastian Kolm

sparsamer Flächenverbrauch die Zukunft mitgedacht

- flexible anpassbare Grundrisskonzepte
- teilbare Wohnungen
- Flexi- und Bonuszimmer
- gleiche Mietbedingungen
einfacher Wohnungstausch



München, Riem, San Riemo, Kooperative Großstadt eG,
ARGE summacumfemmer Büro Juliane Greb (Leipzig/Gent)

gemeinschaftliche Wohnprojekte mehr als Wohnen

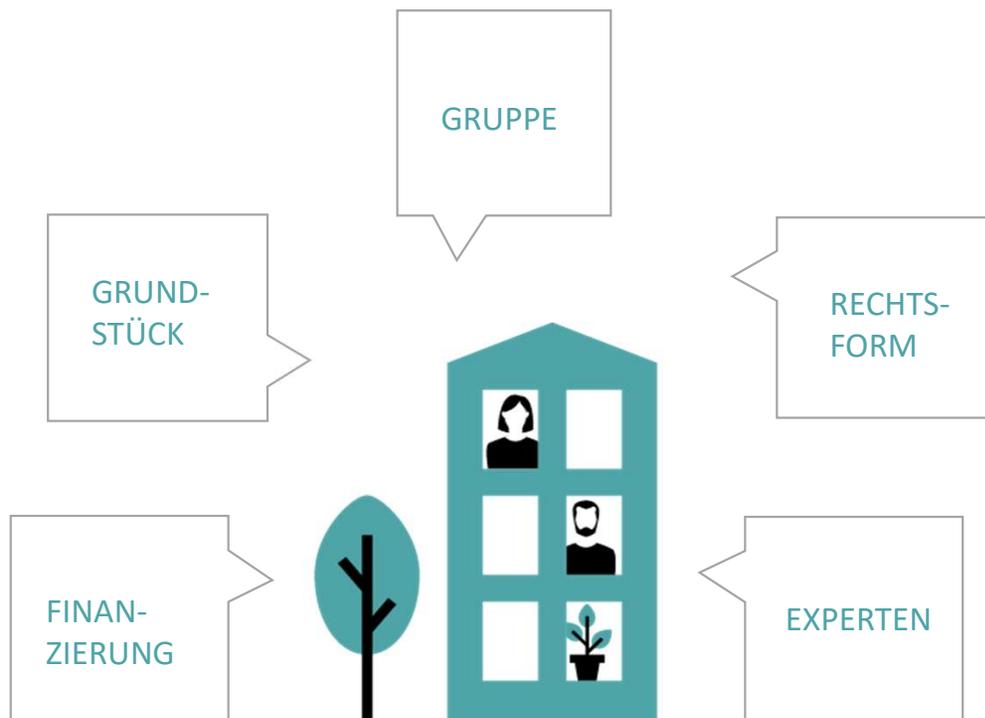


Projekte, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst
(mit-)initiiert und mitgestaltet werden.



gemeinschaftliche Wohnprojekte

Bausteine eines Projektes



gemeinschaftliche Wohnprojekte

Eigentums- und Rechtsformen



Baugemeinschaft im
Einzeeigentum

- GbR



Baugemeinschaft im
Gemeinschaftseigentum

- Genossenschaft
- GmbH z.B.
Miethäusersyndikat
- Kommanditgesellschaft
- Stiftung



Mietwohnprojekt

- Verein
- GbR

gemeinschaftliche Wohnprojekte

Baugemeinschaft



Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren,
die gemeinsam selbstgenutztes Wohneigentum nach WEG realisieren.

- Rechtsform:** – Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planung- und Bauphase als GbR zusammen.
- Partizipation und Transparenz:** – Aktive Beteiligung aller Mitglieder
– Entscheidungsfreiheit der Gruppe
– Verträge und Kosten sind transparent und beeinflussbar.
- Kosten:** – Bauherren wirtschaften für sich selbst und entscheiden gemeinsam, in welche Qualitäten sie investieren.
– Risiko- und Gewinnaufschlag des Bauträgers entfallen
– Bauherren zahlen die tatsächlichen Herstellungskosten.
- Finanzierung:** – Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:** – Die Gemeinschaft ist Bauherr. Dieser trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



gemeinschaftliche Wohnprojekte

Genossenschaft



Zusammenschluss mehrerer Personen nach GenG mit dem Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen.

- Eigentumsform:**
- **Gemeinschaftseigentum** und Gemeinsames Wirtschaften, erworbenes und erwirtschaftetes Vermögen gehört allen Mitgliedern gemeinschaftlich
 - lebenslanges Wohnrecht, kein Wohneigentum
- Prinzipien:**
- **Prinzip der Selbsthilfe**, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung,
 - **Demokratieprinzip:** Stimmgleichheit aller Mitglieder
 - **Identitätsprinzip:** Mieter und Vermieter zugleich
 - **Förderprinzip:** Wirtschaftliche Förderung der Interessen der Mitglieder
 - **Solidarprinzip:** Solidargemeinschaft von wohnenden und nicht wohnenden – starken und schwachen Mitgliedern
- Kosten:**
- Wohnungsbezogene Anteile und **Kostenmiete**
 - **Spekulationsentzug** von Grund und Boden



gemeinschaftliche Wohnprojekte

Mietprojekt



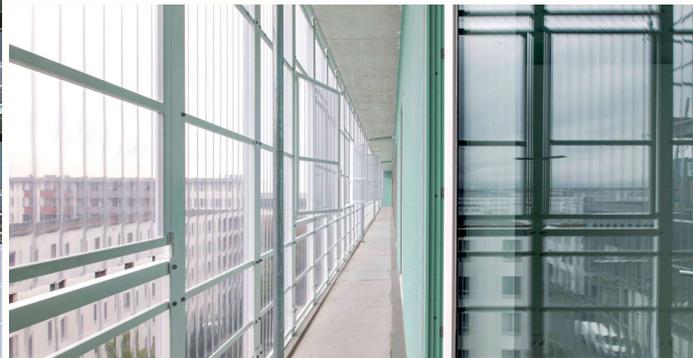
Zusammenschluss von Menschen aller Alters- und Einkommensgruppen, Lebens- und Haushaltsformen, die gemeinsam genutzten Mietwohnraum in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisieren.

- Rechtsform:** – Die Mitglieder der Mietgemeinschaft schließen sich als e.V. zusammen und kooperieren mit einem Investor/ Wohnungsbaugesellschaft.
- Eigentumsform:** – Mietvertrag
- Partizipation und Transparenz:** – Kooperationsvertrag mit dem Investor regelt Selbstverwaltungs- und Mitsprachemöglichkeiten, z.B. bei der Wiedervermietung nach Auszug eines Mitglieds
- Kosten:** – Einzelmietverträge
– Ggf. Nutzungsgebühren für Gemeinschaftsflächen
- Zu Bedenken:** – Weniger Mitgestaltung als bei anderen gemeinschaftlichen Wohnformen
– Geringere Mietsicherheit



ein Beispiel

Kooperative Großstadt, Riem



San Riemo – 2020

- 27 Wohnungen
davon 17 Wohnungen als Teil von
kollektiven Wohnformen
- 1 Wohngruppe für 10 Frauen
- 320qm Gewerbefläche im EG: vermietet
an Kinder- und Jugendhilfe
- Gemeinschaftseinrichtungen: Halle
(180qm Gemeinschaftsraum im EG);
Gäste-Appartement; Dachgarten
- Photovoltaik-Anlage auf Dach/Fassade:
Mieterstrom-Modell
- Mobiltäts-Sharing-Angebote; Elektro-
Ladestation

Architektur: ARGE

Summacumfemmer mit Juliane Greb (Leipzig/Gent)

Fotos: Petter_Krag

ein Beispiel

wagnis eG, Domagkpark



Foto: mitbauzentrale

wagnisArt 2016

- 138 Wohnungen, davon 8 Wohn-Cluster
- Ateliers, Praxisräume, Büros, Speisecafé, Veranstaltungsraum,
- Gemeinschaftsräume, Werkstätten, Waschcafé, Toberaum, Proberäume, Gäste-Apartments,
- Gemeinschafts-Dachgärten
- Div. Mobilitätsangebote
- Photovoltaik mit Mieterstromkonzept
- zertifizierte Passivhäuser

Architektur: bogevischs buero / shag – Udo Schindler und Walter Hable

ein Beispiel wogeno eG, Domagkpark



Fritz-Winter-Straße 3+7 Domagkpark 2015

- 74 Wohnungen
- große Dachterrasse
- großer Gemeinschaftsraum, Gästeappartement, Tobe- und Werkstatttraum, Waschküche
- Domagkkasino
- Mobilverleihstation
- Fahrradwerkstatt
- Photovoltaik mit Mieterstromkonzept

Architektur Arge: Zwingel, Dilg, Färbinger, Rossmly
Architekten

Fotos: Norbert Lampe / mitbauzentrale

Vielen Dank!



mitbauzentrale münchen - Flächensparen - 15.7.2024

München Prinz Eugen Park, Baugemeinschaft der kleine Prinz Foto: Sarah Naundorf

Vielen Dank!



stattbau münchen GmbH
Konzepte für zukunftsfähige
Wohn- und Siedlungsprojekte

Natalie Schaller

Schwindstraße 1 | 80798 München

Telefon 089 – 28778070

info@stattbau-muenchen.de

www.stattbau-muenchen.de