

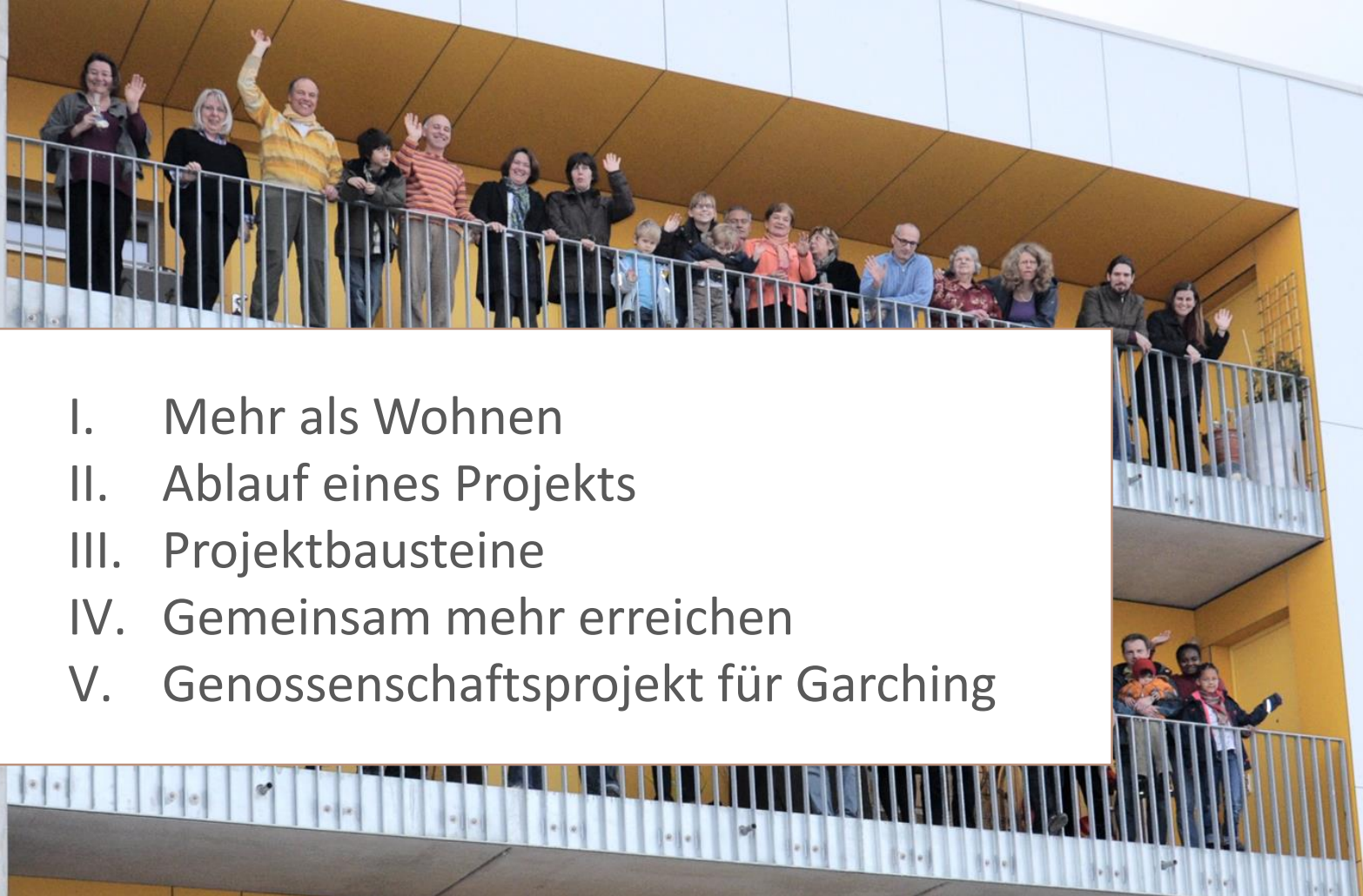


# GEMEINSCHAFTORIENTIERTES WOHNEN

## Kommunikationszone Garching



# AGENDA

- 
- I. Mehr als Wohnen
  - II. Ablauf eines Projekts
  - III. Projektbausteine
  - IV. Gemeinsam mehr erreichen
  - V. Genossenschaftsprojekt für Garching

# I. MEHR ALS WOHNEN

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind Projekte, die von den zukünftigen Bewohner selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden.

## MITGESTALTUNG

- Konzepte und Ideen umsetzen
- Selbstorganisation
- Selbstverwaltung
- Gemeinsam Planen
- Partizipation

## PLANUNG

- Bedarfsgerechter Wohnraum
- Raum für Gemeinschaft
- Innovative Wohnkonzepte
- zukunftsfähige Gebäude
- hohe Bauqualität

## WOHNEN

- Langfristig bezahlbar Wohnen
- Wohnsicherheit
- Bildung von Gemeinschaftseigentum als Altersvorsorge
- Attraktive Alternative zum Einfamilienhaus

## GEMEINSCHAFT

- Nachbarschaft mitgestalten
- Aktive Hausgemeinschaften
- Nachbarschaftshilfe und Unterstützung
- soziale Integration und Inklusion



# I. MEHR ALS WOHNEN

Beiträge zu einer sozialen Stadtgesellschaft

## BEZAHLBARES WOHNEN

Vermeidung  
von Boden-  
spekulation und  
Preis-  
steigerung

## MIX AN EINKOMMENS- STRUKTUREN UND LEBENS- STILEN

Bedarfsgerechter  
Wohnraum,  
gelebte  
Integration und  
Inklusion

## EIGENVER- ANTWORTUNG, ENGAGEMENT

Soziokulturelles  
Engagement –  
Nachbarschaft  
mitgestalten

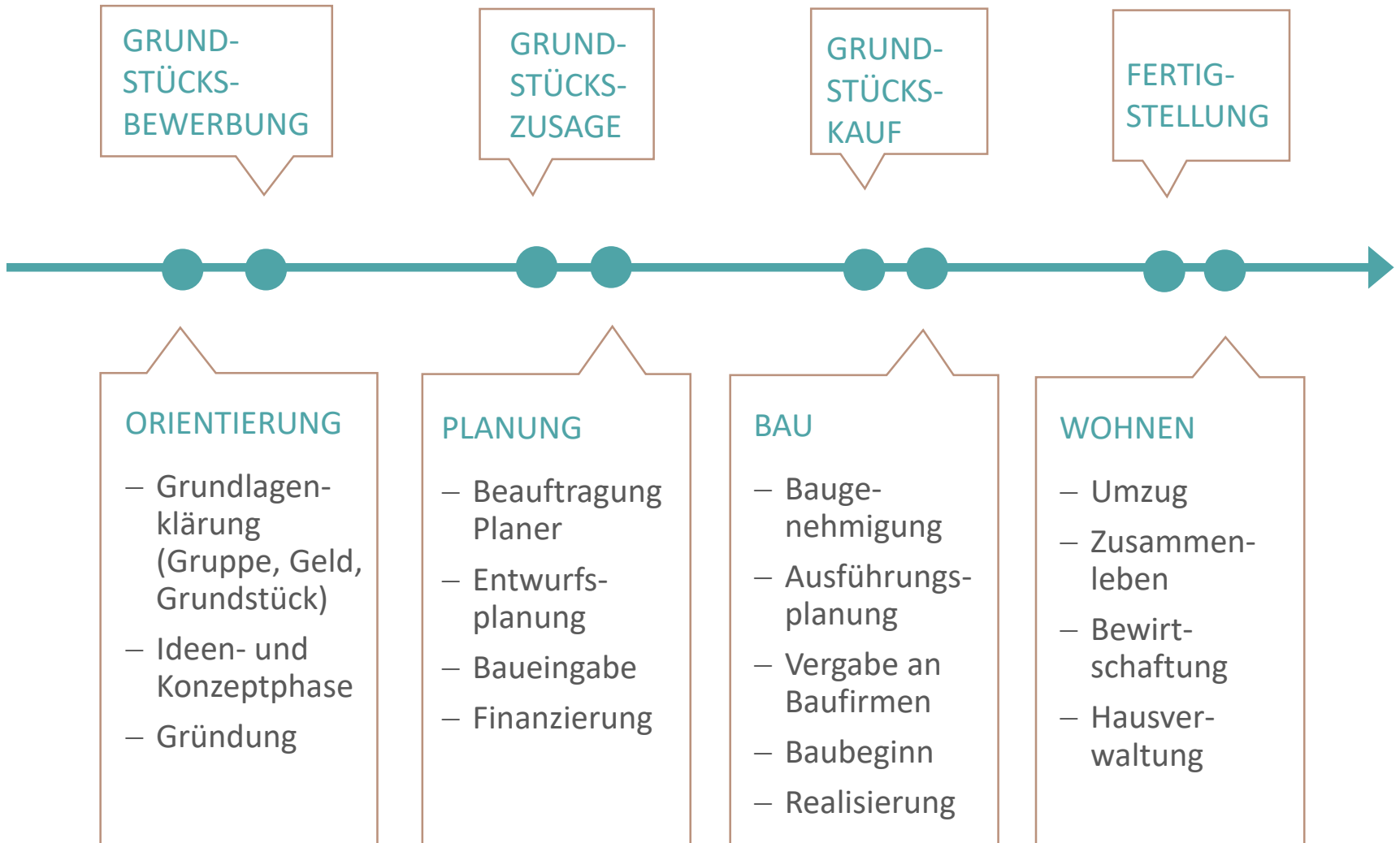
## GESELL- SCHAFTLICHER MEHRWERT

Entlastung  
kommunaler  
Hilfssysteme  
durch  
gegenseitige  
Hilfe im Alltag  
im Mehrgenera-  
tionenwohnen

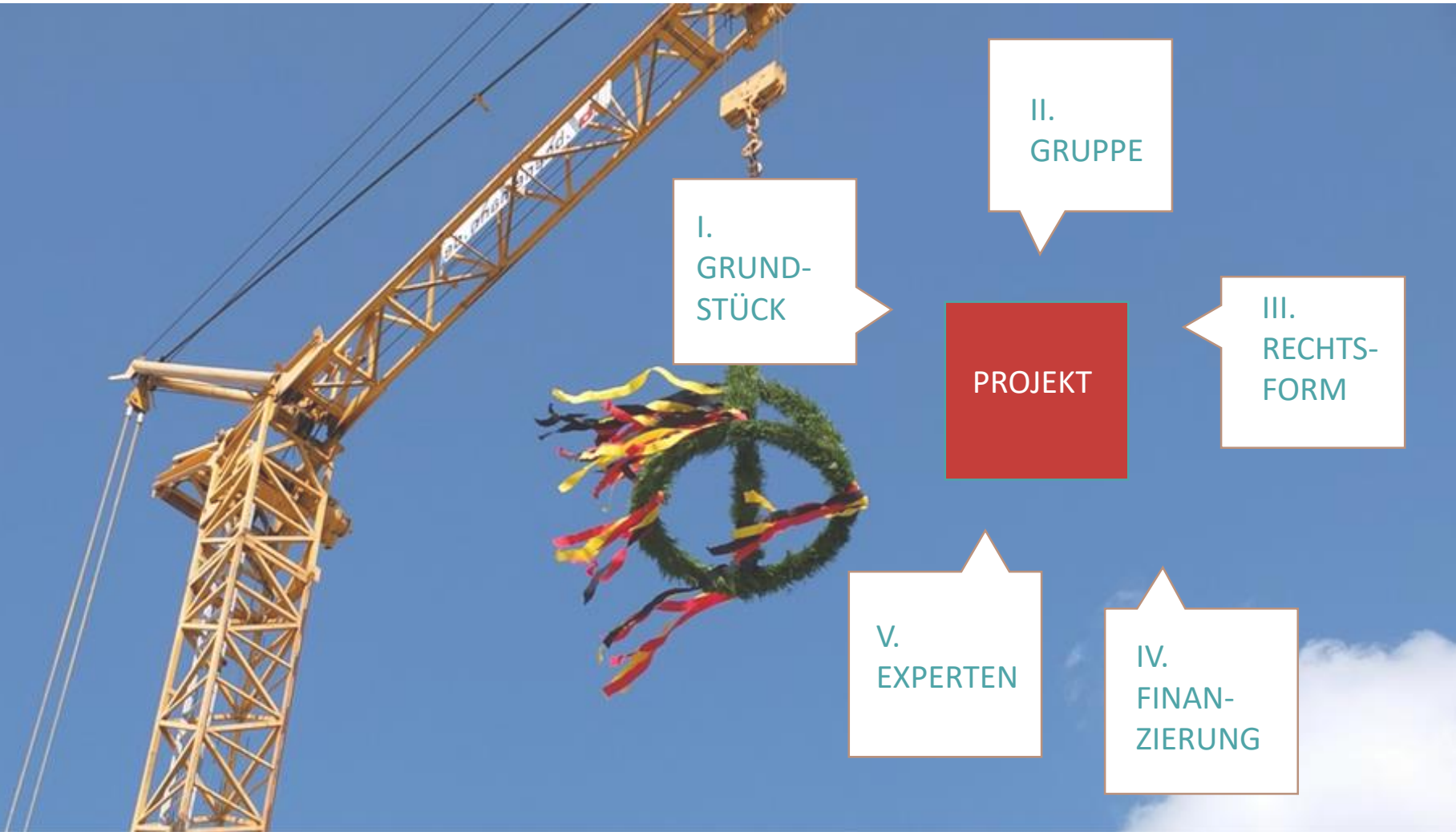
## BEITRÄGE ZUR LEBENDIGEN QUARTIEREN

Kleinteilige  
kommerzielle  
Infrastruktur,  
Gemein-  
schaftsräume  
und Quartiers-  
vernetzung

## II. ABLAUF EINES PROJEKTS



# III. PROJEKTBAUSTEINE





### III. PROJEKTBAUSTEINE | GRUPPENBILDUNG



### III. PROJEKTBAUSTEINE | GRUPPENBILDUNG

#### BAULICHE ÜBERLEGUNGEN

- Raum für Gemeinschaft
- Ökologie und Energie
- Architekturqualität
- Barrierefreiheit
- Rahmen der Mitplanung und Mitgestaltung
- Welche Wünsche sind finanzierbar?

#### SOZIALE ÜBERLEGUNGEN

- Nähe und Distanz
- Wie individuell?
- Nachbarschaft, was ist das?

#### BESONDERE MEKMALE

- Homogen oder generationsübergreifend
- Wohnprojekt für speziellen Bedarf
- Integrativer Anspruch
- Soziale Mischung



### III. PROJEKTBAUSTEINE | GRUPPENBILDUNG

top down



#### PROFESSIONELLE INITIATIVE

- Von Experten (Projektsteuern, Bestands-genossenschaften) initiiertes und entwickeltes Projekt
- Fokus auf Prozess und Organisation

#### ARCHITEKTEN-INITIATIVE

- Von Architekten initiiertes und entwickeltes Projekt
- Projektakquise der Architekten (häufig selbst Mitglied)
- Fokus oft Architekturqualität und experimenteller Wohnungsbau

bottom up



#### SELBSTINITIIERTES PROJEKT

- Eigeninitiative einzelner Engagierter
- Meist hoher Grad an Selbstorganisation und Eigenleistung, hohes Engagement
- Fokus auf individuellen Zielen

### III. PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN



Baugemeinschaft im  
Einzeleigentum

- GbR



Baugemeinschaft im  
Gemeinschaftseigentum

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



Mietwohnprojekt

- Verein

# III. PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN | BAUGEMEINSCHAFT GBR



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

- Rechtsform:** Die Mitglieder der Baugemeinschaft schließen sich für die Planungs- 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 für ihre Einheit.
- Finanzierung:**
- Jeder Bauherr finanziert seine eigene Einheit.
- Bauherrenrisiko:**
- Die Gemeinschaft ist Bauherr.
  - Der Bauherr trägt alle Risiken hinsichtlich Kosten, Termine und Qualität.



# III. PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN | GENOSSENSCHAFT



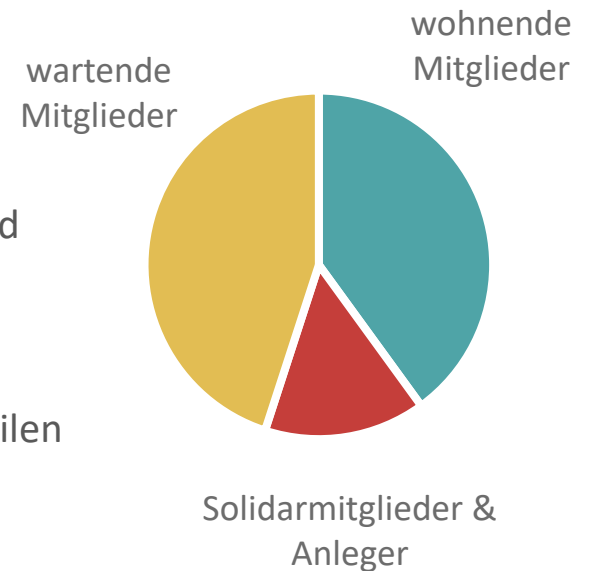
Zusammenschluss mehrerer Personen nach GenG mit dem Ziel, durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Einzelnen wirtschaftlich zu fördern und dauerhaft preisgünstig und sicher mit Wohnraum zu versorgen

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

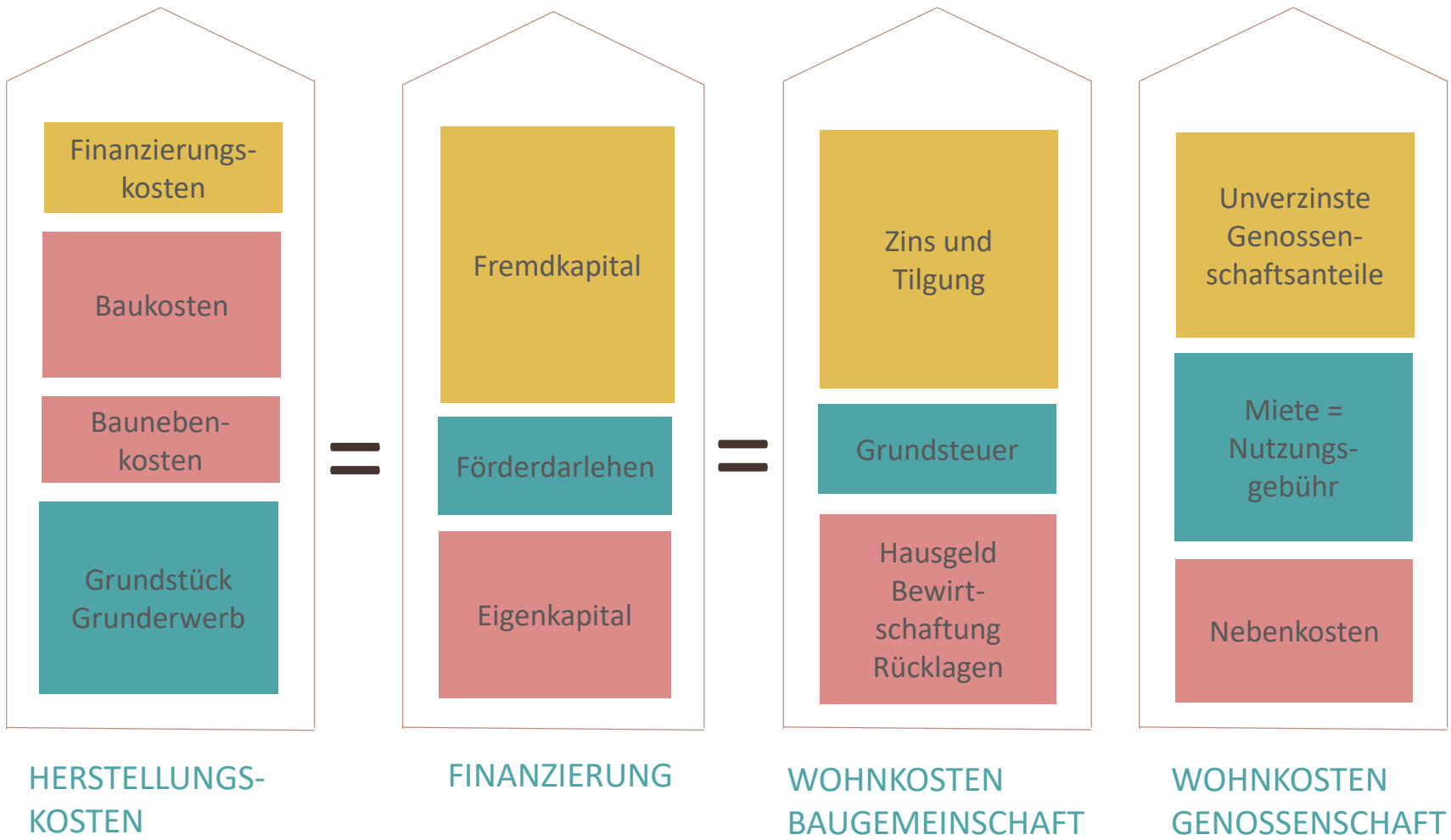
# III. PROJEKTBAUSTEINE | RECHTSFORMEN | GENOSSENSCHAFT

## Mitgliedschaft Wohnen

- Beitritt:** – Beitrittserklärung, Pflichtanteil, Eintrittsgeld
- Wohnen:** – Zuteilung Wohnung nach Vergabekriterien  
– Abschluss Dauernutzungsvertrag  
– Einzahlung von wohnungsbezogenen Anteilen
- Vererbbarkeit:** – Anteile möglich, Wohnrecht nicht möglich  
– Kündigungsfrist
- Austritt:** – Auszahlung der Anteile zum Nennwert



# III. PROJEKTBAUSTEINE | FINANZIERUNG





# III. PROJEKTBAUSTEINE | PROJEKTTEAM

## AUFGABEN DER BAUHERREN

- Definition Projektziele
- Beauftragung Planer
- Entscheidungen treffen
- Finanzierung sicherstellen
- Grundstückskauf
- Zahlungsverkehr und Abrechnung
- Versicherungen und Anträge
- Teilungserklärung und Hausverwaltung
- Abnahme Planungs- und Bauleistungen

> Federführung in sämtlichen Belangen des Bauvorhabens

> Leistungen definieren und festlegen

## PROJEKTSTEUERER

- 1 Projektentwicklung
- 2 Projektkoordination
- 3 Technische Baubetreuung
- 4 Wirtschaftlich Baubetreuung

> Qualifizierte Beratung zu wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Fragen

> Sicherung der Projektziele der Gruppe (Kosten-, Termin- und Qualitätscontrolling)

## ARCHITEKT

- 1 Planung
- 2 Kosten
- 3 Koordination der Planer und am Baubeteiligten
- 4 Umsetzung und Bauleitung

> Bauliche Umsetzung der Ziele und Wünsche der Baugemeinschaft

> Leistungen geregelt HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)

## IV. GEMEINSAM MEHR ERREICHEN

Für ein gemeinsames Bauprojekt brauchen Sie einen langen Atem.

Später mit Menschen zusammen zu leben, mit denen man gemeinsam geplant und Erfolge erkämpft hat, gibt eine unvergleichliche Wohnatmosphäre und Nachbarschaft, die man nicht kaufen kann.

- Nachbarschaftliches Wohnen
- Individuelle Architektur und hohe Bauqualität
- Maßgeschneiderter Wohnraum und flexible Grundrisse
- Zukunftsfähige Gebäude
- Langfristig bezahlbar und sicher wohnen

## V. GENOSSENSCHAFT FÜR GARCHING

Für die Genossenschaftsgrundstücke in der Kommunikationszone können sich bewerben:

- Bestandsgenossenschaft, die Garchinger Bürger berücksichtigen
- Neugegründete Genossenschaftsinitiativen von Garchinger Bürgern

Wie kann man mitmachen:

- Mitgliedschaft in einer Bestandsgenossenschaft, die sich bewerben wird
- Beteiligung an einer neuen Genossenschaftsinitiative
- Gründung einer Initiative, die mit Bestandsgenossenschaften kooperiert
- Starten einer eigenen Initiative mit dem Ziel, eine Genossenschaft zu gründen

Bild: copyright wagnis e.G.





## V. GENOSSENSCHAFT FÜR GARCHING

Seit 2014 berät die mitbauzentrale im Auftrag der Landeshauptstadt München alle Interessierten, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen oder sich einer Initiative anschließen möchten.

Ab Oktober 2019 wurde das Angebot für alle Bürger der Planungsregion 14 erweitert. Interessierte, die ein Wohnprojekt starten wollen, können kostenlos das Beratungs- und Informationsangebot der mitbauzentrale nutzen.

Wir beraten und informieren rund um die Entwicklung und Gründung eines Wohnprojektes durch Informationsveranstaltungen, über einen Newsletter sowie über unsere Website: [www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

- Infoabend Wohnen in Genossenschaften
- Themenabende Gründung und Finanzierung von Genossenschaften



**mitbauzentrale münchen**  
Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Natalie Schaller  
Schwindstraße 1 • 80798 München  
Telefon 0 89 – 57938950  
[info@mitbauzentrale-muenchen.de](mailto:info@mitbauzentrale-muenchen.de)  
[www.mitbauzentrale-muenchen.de](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de)

Die mitbauzentrale ist ein Projekt der



**stattbau münchen GmbH**

Konzepte für zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsprojekte

