

10 Jahre
mitbauzentrale
münchen

mitbauen
mitwohnen
mitwirken



mitbauzentrale
münchen



10 Jahre
mitbauzentrale
münchen

mitbauen
mitwohnen
mitwirken





Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6
10 Jahre mitbauzentrale	10
30 Jahre Wohnprojekte in München	12
Daten und Fakten	16
Die mitbauzentrale im Interview	20
Wohnprojekte	35
Konzepte	41
Rahmen	53
Menschen	63
Struktur	73
Gebäude	85
Wohnen, bauen, wirken Sie mit!	99
Links	102
Impressum	103

Vorwort

Liebe Leser*innen,
die „mitbauzentrale münchen“ berät nicht nur – sie bringt Menschen zusammen, unterstützt, informiert, macht Mut, nimmt Schwellenängste und hilft über so manche Verwaltungshürde – und das seit ihrer Gründung vor zehn Jahren mit äußerst großem Erfolg. Dazu gratuliere ich ganz herzlich und sage: „Vielen Dank dafür!“

Bedanken möchte ich mich auch beim Münchner Stadtrat, der vor zwölf Jahren im Rahmen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms „Wohnen in München V“ (2012 – 2016) als einen zentralen Baustein die Einrichtung und Finanzierung dieser wichtigen, unabhängigen Beratungsstelle beschlossen hat.

Die Bilanz ist beeindruckend: Mithilfe der mitbauzentrale münchen haben seit 2014 über ein Dutzend Gruppen mit unterschiedlichem Background den Schritt gewagt, eine neue Genossenschaft in München zu gründen. Die letzte Neugründung vor Einrichtung der mitbauzentrale erfolgte 2001.

Insgesamt haben Genossenschaften, Baugemeinschaften und Wohnprojekte in den letzten zehn Jahren etwa 2.500 Wohnungen in München gebaut, zudem befinden sich weitere ca. 500 in unterschiedlichen Stadien der Planung. Auch ein Miethäusersyndikats-Projekt ist gerade mitten in der Umsetzung ihres Neubaus. Die mitbauzentrale ist somit in kürzester Zeit zur zentralen Beratungsstelle für all diejenigen avanciert, die in unserer Stadt bezahlbaren Wohnraum und solidarische Nachbarschaften schaffen wollen. Davon können wir in unserer Stadt nicht genug haben.

Am Erfolg der mitbauzentrale münchen partizipiert die ganze Stadt. Wohnbaugenossenschaften und gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte wollen ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum versorgen und streben keine Kapitalvermehrung an. Somit leisten sie in München einen wichtigen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum. Die Projekte, für die die mitbauzentrale beratend tätig ist, unterstützen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, legen Wert auf ästhe-

tisches, ökologisches Bauen sowie auf Mitbestimmung und Inklusion. Sie alle greifen mit unterschiedlichsten Schwerpunktsetzungen das steigende Interesse an individuellen und gemeinschaftlichen Wohnformen auf. Damit haben sie eine positive Wirkung auf die jeweiligen Baugebiete und tragen zum innovativen, qualitätsvollen und energetisch hochwertigen Wohnungsbau der Stadt bei. Die Landeshauptstadt München schätzt diese Wohnprojekte mit ihrem Ideenreichtum und Engagement als wertvolle Partner einer gemeinwohlorientierten Münchner Wohnungspolitik.

Aus diesen Gründen erhalten sie von der Stadt Unterstützung durch zielgerichtete Grundstücksausschreibungen und Finanzierungshilfen im Rahmen der Wohnungsbauförderung. So werden städtische Flächen für den Wohnungsbau mittlerweile grundsätzlich nicht mehr verkauft, sondern nur noch im Erbbaurecht vergeben. Das wirkt der Preisspirale entgegen. 60 % der städtischen Wohnbauflächen sind dem öffentlich geförderten Wohnungsbau gewidmet – davon 30 % Einkommensorientierte Förderung (EOF) und 30 % München-Modell. Auch auf den verbleibenden 40 % der Flächen entstehen preisgedämpfte Mietwohnungen nach dem Konzeptionellen Mietwohnungsbau (KMB).

Wie gut und wichtig die Arbeit der mitbauzentrale münchen ist, hat sich mittlerweile herumgesprochen. Im Auftrag der Landeshauptstadt München ist die mitbauzentrale seit 2019 auch in der Region München als Anlauf- und Koordinationsstelle für die Entwicklung und Gründung von gemeinschaftlichem Wohnen tätig – ebenfalls mit viel Erfolg.

Ich wünsche der mitbauzentrale münchen sowie der mitbauzentrale regio für die Zukunft alles Gute und freue mich auf die weitere Zusammenarbeit und viele kommende engagierte und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte!

Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

Bild Seite 2: Bewohnerschaft wagnis4 am Ackermannbogen //
Bild vorherige Seite: Baugemeinschaft „Der kleine Prinz“, Prinz-Eugen-Park



10 Jahre mitbauzentrale

Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugemeinschaften, Projekte im Mietshäuser Syndikat und insbesondere Genossenschaften haben sich in den vergangenen Jahren zu wichtigen Akteuren im Münchner Wohnungsbau etabliert. Sie sichern langfristig bezahlbaren Wohnraum und leisten darüber hinaus wertvolle Beiträge für das Quartier, die Stadtgesellschaft und das Gemeinwesen. Die Landeshauptstadt München schätzt Wohnprojekte mit ihrem Ideenreichtum und Engagement als wertvolle Partner einer gemeinwohlorientierten Münchner Wohnungspolitik.

Die „mitbauzentrale münchen – Beratungsstelle für gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ wurde 2014 von der Landeshauptstadt München ins Leben gerufen und wird seither von der stattbau münchen GmbH betrieben. Die mitbauzentrale erleichtert Bürgerinnen und Bürgern den Weg zu gemeinschaftlichem Wohnen und Bauen, macht partizipative Wohnprojekte in der Öffentlichkeit bekannter und vermittelt die hierfür ausgeschriebenen Grundstücke.

2024 feiert die mitbauzentrale ihr 10-jähriges Bestehen. In dieser Zeit hat sich Vieles verändert, darunter wirtschaftliche Rahmenbedingungen, gesellschaftliche Themen und wohnungspolitische Ziele. Eine Vielzahl beispielhafter und ausgezeichneter Projekte sind entstanden und neue Akteure kamen hinzu. Auch die Aufgaben und Schwerpunkte der mitbauzentrale haben sich verändert.

10 Jahre mitbauzentrale münchen bieten Anlass zu feiern und die Erfolge der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik der Landeshauptstadt München zu würdigen. Für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung haben Politik und Verwaltung in den letzten 30 Jahren viele Entscheidungen getroffen und Maßnahmen ergriffen. Das gemeinschaftsorientierte, nachbarschaftliche Wohnen ist dabei ein wichtiges Element. Das Potential der ersten neuen Genossenschaften und Initiativen für die soziale Stadtgesellschaft wurde wahrgenommen und förderliche Rahmenbedingungen im engen Austausch ständig weiterentwickelt. Einen Meilenstein setzte im Jahr 2012 der Beschluss des Stadtrats zur Vergabe von bis zu 40 % der städtischen Grundstücksflächen für Genossenschaften und Baugemeinschaften sowie zur Einrichtung einer Beratungsstelle für gemeinschaftliche

„Wir sind froh, dass wir mit der mitbauzentrale eine gute und verlässliche Partnerin in der Stadt und Region haben, die uns bei der Beratung der Interessenten hervorragend unterstützt. Wenn man eine Genossenschaft gründet oder ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auf die Beine stellt, steht die mitbauzentrale kompetent und hilfreich zur Seite.“

Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Wohn- und Bauinitiativen. Inzwischen gilt die Landeshauptstadt als Vorreiterin und ist Vorbild für andere deutsche Städte. Darüber hinaus weckt Münchens Stadtbaupolitik das Interesse von Forschenden und Stadtplaner:innen in ganz Europa.

Als Teil der gemeinwohlorientierten städtischen Wohnungspolitik trägt die mitbauzentrale dazu bei, dass Wohnen in München langfristig bezahlbar und sicher bleibt, Menschen sich zu Hause fühlen, gute Nachbarschaften und soziale Netzwerke entstehen. Es ist ein kleiner Beitrag, denn die Anforderungen sind vielfältig und erfordern das Zusammenwirken verschiedenster Menschen. Um Ziele umzusetzen und geteilte Visionen zu realisieren, braucht es zudem Zeit, Mut, Engagement und Durchhaltevermögen. Dieser großartigen Gemeinschaftsleistung ist die Ausstellung „mitbauen – mitwohnen – mitwirken“ gewidmet.

Bild vorherige Seite: rioRIEM Genossenschaften wagnis eG und WOGENO München eG in Riem

30 Jahre Münchner Wohnprojekte

Die Geschichte der Münchner Wohnprojekte beginnt Mitte der 1990er Jahre. Angeregt durch Beispiele aus Zürich, Hamburg, Berlin und dem Ruhrgebiet gründeten sich erste Initiativen mit dem Ziel, Raum für gemeinschaftliches Wohnen zu schaffen. Ende der 1990er Jahre nahm die Bewegung Fahrt auf. Erste Baugemeinschaften und Genossenschaften wurden gegründet. Die Landeshauptstadt München vergab auf dem Gelände der neuen Messestadt Riem die ersten Grundstücke auf Erbbaurechtsbasis. Zudem nutzte die Stadt vermehrt ihr Vorkaufsrecht für Bestandsgebäude, um sie an Genossenschaften zu vergeben und somit langfristig der Spekulation zu entziehen. Das Konzept gewann an Bekanntheit und auf den ehemaligen Kasernenflächen entstanden seither zahlreiche weitere Wohnprojekte. Der Erfolg dieser Konzepte ging in die Fortschreibungen des Wohnungspolitischen Handlungsprogramms der Landeshauptstadt München ein. Auch die Verfahren der Grundstücksvergabe und die Förderung wurden weiter angepasst. Doch die ehrenamtliche Projektentwicklung, Stichwort Learning by Doing, war herausfordernd. Der Bedarf an einer Anlaufstelle zur Unterstützung von Initiativen auf ihrem Weg durch die Verwaltung wuchs mit der Zahl der Projekte.

„Wagnis wurde im Jahr 2000 mit 21 Personen gegründet. Der lange Weg durch die politischen und verwaltungstechnischen Bereiche hat sich aus meiner Sicht gelohnt, denn wir haben Leuchtturmprojekte, wie man so schön sagt, gebaut – bereits mit wagnis 1.“

Elisabeth Hollerbach, Gründerin Wohnbaugenossenschaft wagnis eG

„Der Stadt München ist klar geworden, dass diese neue Art, Gemeinschaft zu erzeugen, notwendig für die Stadtgesellschaft ist. Und wir haben das sehr unterstützt.“

Christiane Thalgott, ehem. Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

„Als die ersten Wohnprojekte in München politisch durchsetzbar waren, war es das Wichtigste für mich, dass die starken Impulse – vor allem von den Genossenschaften – auch in die Quartiere hineingetragen wurden.“

Constanze Lindner-Schädlich, ehem. Stadträtin SPD Fraktion

2012 war es so weit. Auf Beschluss des Stadtrats der Landeshauptstadt München sollten nun bis zu 40 % der städtischen Grundstücksflächen an Wohnprojekte vergeben werden. Zusätzlich wurde die Einrichtung einer Beratungsstelle ausgeschrieben. In den folgenden Jahren kam es, nicht zuletzt durch die Informations- und Vernetzungsarbeit der 2014 gestarteten mitbauzentrale münchen, zur Gründung mehrerer neuer Genossenschaften. Die Wohnprojektlandschaft ist seither bunter geworden. Im engen Austausch mit Politik und Verwaltung werden viele Anstrengungen unternommen, den Stellenwert von Wohnprojekten als wichtigen Baustein der städtischen Wohnraumversorgung zu erhalten, zu fördern, zu stärken.

Die junge Genossenschaftsbewegung in München



1996 Übernahme Agnesstraße 66 durch WOGENO München eG



1996 Übernahme Metzstraße 31 durch WOGENO München eG



1999 Bezug Johann-Fichte-Str. 12, WOGENO München eG



1999 Einweihungsfest Johann-Fichte-Str., WOGENO München eG



2000 Bezug Caroline-Herschel-Str., WOGENO München eG in Riem



2000 Sommerfest Caroline-Herschel-Str., WOGENO München eG in Riem



1999 Bezug Baugemeinschaft „Autofrei Wohnen1“ in Riem



2004 Bezug „wagnis1“ (wagnis eG) am Ackermannbogen



2007 Bezug FrauenWohnen eG in Riem



2007 Brunnen FrauenWohnen eG in Riem

Daten und Fakten 30 Jahre Wohnprojekte / 10 Jahre mitbauzentrale

	bis 2000	2004/05	2006	2007	2008	2014	2015	2016	2017	
Projekte & Initiativen	<ul style="list-style-type: none"> 1993 Gründung der Genossenschaft Wogeno München eG 1996 Übernahme Bestandshaus Agnesstr. 66 durch die Wogeno eG 1996 Gründung der Genossenschaft FrauenWohnen eG 2000 Gründung der Genossenschaft wagnis eG 		<ul style="list-style-type: none"> 7. Münchner Wohnprojekttag 	<ul style="list-style-type: none"> Gründung KunstWohnWerke eG, Raum zum Wohnen und Arbeiten für Künstler:innen 	<ul style="list-style-type: none"> 8. Münchner Wohnprojekttag 			<ul style="list-style-type: none"> Gründung Kooperative Großstadt eG, Progeno eG und Bürgerbauverein eG 	<ul style="list-style-type: none"> Gründung Sorgende Hausgemeinschaft „mietMit“ 	<ul style="list-style-type: none"> Gründung stadtbaustein eG und Sorgende Hausgemeinschaft ALIA Deutscher Landschaftsarchitekturpreis „Wohnumfeld“ für Wagnis4 am Ackermannbogen
Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> Messestadt Riem: Fertigstellung erster Neubauprojekte von Wogeno eG und der Baugemeinschaft „Autofrei Wohnen 1“ 	<ul style="list-style-type: none"> Messestadt Riem, Ackermannbogen, Theresienhöhe: Fertigstellung genossenschaftlicher Neubauprojekte und Baugemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> Messestadt Riem, Ackermannbogen: Fertigstellung genossenschaftlicher Neubauprojekte und Baugemeinschaften 		<ul style="list-style-type: none"> Messestadt Riem, Ackermannbogen: Fertigstellung genossenschaftlicher Neubauprojekte und Baugemeinschaften 		<ul style="list-style-type: none"> Ackermannbogen, Neuhausen, Westend: Fertigstellung genossenschaftlicher Neubauprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> Ackermannbogen: Fertigstellung 2 Baugemeinschaften Forstenried: Fertigstellung 1 genossenschaftliches Neubauprojekt 	<ul style="list-style-type: none"> Domagkpark: Fertigstellung 4 genossenschaftlicher Neubauprojekte und 3 Baugemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> Domagkpark: Fertigstellung 1 Baugemeinschaft Messestadt Riem: Fertigstellung 3 Baugemeinschaften
Politik				<ul style="list-style-type: none"> Urteil des Oberlandesgericht Düsseldorf zur Vergabe kommunaler Grundstücke: Abkehr von der Direktvergabe 		<ul style="list-style-type: none"> Ausschreibung und Vergabe der Beratungsstelle für Wohnprojekte 			<ul style="list-style-type: none"> Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“: 10 % freifinanzierter Wohnungsbau für Baugemeinschaften 	
mitbauzentrale						Eröffnung der mitbauzentrale münchen	<ul style="list-style-type: none"> 1. Tag der offenen Wohnprojekte 10. Münchner Wohnprojekttage 	<ul style="list-style-type: none"> 2. Tag der offenen Wohnprojekte Ausstellung „Keine Angst vor Partizipation“ Architekturmuseum 	<ul style="list-style-type: none"> 11. Münchner Wohnprojekttage 	

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Projekte & Initiativen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründung BuG eG und „das große kleine Haus“ eG ▪ Deutscher Architekturpreis für das Projekt wagnisART (Domagkpark) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugründung wohntURBAN eG ▪ Neugründung wabe.zwo eG 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründung Stadtimpuls eG und Bauimpuls eG ▪ Gründung Wohnbaugenossenschaft der Wohlfahrtsverbände eG ▪ Gründung „gemeinsam in Garching“ eG 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründung Convex_us eG ▪ Zuschlag für ein Grundstück an das Miethäuser Syndikat Projekt „Görzerstr. 128“ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DAM Preis Kooperative Großstadt eG für das Projekt San Riemo 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gründung CoGeno eG, AmperWoGe und Woge+ eG ▪ Deutscher Landschaftsarchitekturpreis „Wohnumfeld“ gemeinsam für die „gemeinsam größer II“ GbR und „Der Kleine Prinz“ GbR sowie Bürgerbauverein München BbvM eG im Prinz-Eugen-Park 	
Quartiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Messestadt Riem: 2 Baugemeinschaften ▪ Prinz-Eugen-Park: Gründung der Quartiersgenossenschaft GeQo eG ▪ Freiham: Vergabe der Grundstücke 1. Realisierungsabschnitt 1. BA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinz-Eugen-Park: Fertigstellung des ersten Projekts der Progeno eG sowie weiterer Genossenschaftsprojekte und Baugemeinschaften sowie 3 weitere Genossenschaften und 1 Baugemeinschaft 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prinz-Eugen-Park: Fertigstellung 2 genossenschaftlicher Neubauprojekte und 4 Baugemeinschaften ▪ Messestadt Riem: Fertigstellung 2 genossenschaftlicher Neubauprojekte 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kreativquartier: Vergabe von 3 Genossenschaftsgrundstücken 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiham: Fertigstellung 2 genossenschaftlicher Wohnprojekte ▪ Neufreimann: Vergabe der Genossenschaftsgrundstücke 1. BA 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiham: Fertigstellung 2 genossenschaftlicher Neubauprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiham: Fertigstellung 2 genossenschaftlicher Neubauprojekte und 2 Baugemeinschaften ▪ Messestadt Riem: Fertigstellung 1 genossenschaftliches Neubauprojekt
Politik		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuausschreibung mitbauzentrale münchen ▪ Erweiterung um die Planungsregion 14 ▪ Beschluss München Modell und Förderung von Baugemeinschaften und partizipativen Wohnformen ▪ Anerkennung des Mietshäuser Syndikats als genossenschaftsähnliche Gesellschaftsform 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss Bayernkaserne 1. Bauabschnitt Vergabe städtischer Grundstücksflächen nur noch im Rahmen eines Erbbaurechts ▪ Wegfall München-Modell-Eigentum: Anteil wird München-Modell-Miete und München Modell-Genossenschaft zugeschlagen ▪ Keine Grundstücksvergaben mehr für Eigentum und Baugemeinschaften 			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einführung der KfW-Förderung genossenschaftlichen Wohnens durch die Bundesregierung (04.10.2022) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungspolitisches Handlungsprogramm „Wohnen in München VII“: Förderung von Genossenschaftsanteilen bei EOF-Vorhaben für Haushalte Einkommensstufe I und II in der Einkommensorientierten Förderung (EOF) ▪ Beschluss Konzeptioneller Mietwohnungsbau Einführung eines befristeten Teuerungsausgleichs 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschluss wieder Wahlmöglichkeit zwischen Erbbaurecht und Grundstückskauf für Genossenschaften
mitbau zentrale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 3. Tag der offenen Wohnprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 12. Münchner Wohnprojekttage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4. Tag der offenen Wohnprojekte 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13. Münchner Wohnprojekttage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 5. Tag der offenen Wohnprojekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14. Münchner Wohnprojekttage ▪ Ausstellung „Factor Wohnen“ der Stiftung trias in der Architekturgalerie 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6. Tag der offenen Wohnprojekte ▪ Jubiläum „10 Jahre mitbauzentrale münchen“

Die mitbauzentrale im Interview

Wer sind die Gesichter hinter der mitbauzentrale? Welche Erfahrungen wurden in den letzten 10 Jahren gesammelt? Was wurde erreicht, was hat sich getan, was ist die Motivation weiterzumachen? – Lena Willimek, neue Mitarbeiterin der stattbau münchen, fragt im Interview ihre Kolleginnen von der mitbauzentrale nach deren Arbeitsalltag, und was sie in den letzten 10 Jahren bewegte.

Heike Skok studierte Soziologie an der FU Berlin und war studentische Mitarbeiterin bei der IBA-Altbau. Sie war Geschäftsführerin der Weibewirtschaft eG in Berlin und Mitgründerin der WOGENO München eG. Als Vorstandsmitglied begleitete sie u.a. das erste Neubauprojekt in der Messestadt Riem. Als Mitglied von Urbanes Wohnen e.V. war sie Mitorganisatorin der ersten Münchner Wohnprojekttage. Heike Skok ist Mitbegründerin der stattbau münchen GmbH und Mitarbeiterin der mitbauzentrale münchen – ihr Schwerpunkt liegt bei den Themen Wohnen im Alter und Inklusion.

Wie war die Situation in München, bevor es die mitbauzentrale gab?

Heike Skok: Die ersten „Jungen Genossenschaften“, die WOGENO München eG, die FrauenWohnen eG, die wagnis eG und auch die ersten Baugemeinschaften im selbstgenutzten Eigentum waren Pioniere für das gemeinschaftliche Wohnen in München. Es kostete viel Energie und erforderte Aufklärungsarbeit, um die Bereitschaft der Stadt zu wecken, erste Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Unter der Stadtbaurätin Christiane Thalgott und der Stadtdirektorin Gertrud Hautum konnten die ersten Projekte an den Start gehen: in der Messestadt Riem, auf der Theresienhöhe und am Ackermannbogen.

Natalie Schaller studierte Architektur an der TU München. Mit ihrer Familie baute sie 2006 als Bauherrin in einer Baugemeinschaft in München. Seither beschäftigt sie sich schwerpunktmäßig mit dem Themenfeld gemeinschaftsorientiertes Wohnen und Nachbarschaftsentwicklung in Quartieren. Zunächst in der Projektentwicklung und Projektsteuerung für Wohnprojekte bei der buergerbau AG sowie als Gründungsmitglied und Sprecherin des Forums für Baugemeinschaften

München e.V. Sie ist Mitbegründerin und Geschäftsführerin der stattbau münchen GmbH. Seit 2014 leitet sie die mitbauzentrale münchen.

Wie kam es zur Ausschreibung einer Beratungsstelle?

Natalie Schaller: Das Netzwerk der Münchner Akteur:innen, Urbanes Wohnen e.V., die GIMA München eG (Genossenschaftliche Immobilienagentur), WohnWerkstatt und das Forum für Baugemeinschaften München e.V. forderten schon seit längerem eine Stärkung des gemeinschaftlichen Wohnens. Also feste Grundstücksquoten und eine Anlauf- und Beratungsstelle für Bürger:innen nach dem Vorbild der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg oder der Netzwerkagentur GenerationenWohnen in Berlin.

Die ersten Projekte in den Münchner Neubauvierteln waren ein voller Erfolg. Sie sorgten für eine aktive und lebendige Gemeinschaft, bildeten stabile Nachbarschaften und trugen erheblich zur Beliebtheit der neuen Quartiersentwicklungen bei. Mit dem Stadtratsbeschluss von 2012, bis zu 40 % der Grundstücke in den städtischen Entwicklungsgebieten an Wohnprojekte zu vergeben, eröffneten sich neue Perspektiven für gemeinschaftliches Wohnen. Diese Grundstücke bekannt zu machen, war zunächst die Motivation der Stadtverwaltung.

Was war die Motivation, euch für die Beratungsstelle zu bewerben?

Heike Skok: Wir Gründungsmitglieder, Christian Stupka (Mitbegründer der WOGENO München eG und der GIMA München eG), Heike Skok und Natalie Schaller, waren alle im Netzwerk der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in München aktiv. Im Vorfeld der Ausschreibung lud das Planungsreferat alle Akteure ein, um deren Vorstellungen zu Bedarf und Zuschnitt einer Beratungsstelle einzuholen. Als die Beratungsstelle ausgeschrieben wurde, war uns schnell klar, dass wir uns auf den städtischen Auftrag bewerben wollen. Wir gründeten eigens dafür eine GmbH, die stattbau münchen. Unser Vorteil war, wir kannten alle Beteiligten, sowohl bei der Stadt als auch die Initiativen. Wir konnten alle erforderlichen Kompetenzen abdecken und genossen von Anfang an Vertrauen.



Von links nach rechts:
Heike Skok und Natalie Schaller,
Nathalie Schonder, Katharina
Wildemann, Anne Krins



Nathalie Schonder ist ausgebildete Managementassistentin. Über berufliche Umwege kam sie nach langer kaufmännischer Tätigkeit 2016 zur mitbauzentrale und ist seither überzeugt vom gemeinschaftlichen Wohnen. Sie ist Ansprechpartnerin für Interessierte, die den Erstkontakt zur mitbauzentrale aufnehmen und berät zu allgemeinen Themen. Sie unterstützt das Team in allen Belangen und organisiert die Büroabläufe.

Als Beratungsstelle ist die mitbauzentrale keine städtische Einrichtung?

Nathalie Schonder: Richtig, anders als das Bauzentrum sind wir keine städtische Einrichtung und die Mitarbeiter:innen der mitbauzentrale auch keine Angestellten der Landeshauptstadt München. Als Auftragnehmer der Stadt verstehen wir uns als Vermittlerin zwischen Verwaltung, Politik und Akteuren. Die mitbauzentrale wird zu 100 % durch die Stadt finanziert, sodass alle Angebote und Leistungen für die Bürgerinnen und Bürger kostenfrei sind.

Welche Schwerpunktthemen habt ihr zu Beginn verfolgt?

Nathalie Schaller: Zunächst ging es darum, uns als Beratungsstelle und das Thema gemeinschaftliches Wohnen in der Öffentlichkeit bekannter zu machen. Es gab anfangs gar nicht genug Genossenschaften, um die Vielzahl der angebote-

nen Grundstücke zu bebauen. Neugründungen von Genossenschaften waren deshalb erforderlich. Auch musste die Bereitschaft der Traditionsgenossenschaften geweckt werden, sich in den Neubauvierteln zu engagieren. Bei den Baugemeinschaften, die es damals ja noch gab, hatten wir viel mit Einzelpersonen zu tun. Hier haben wir sehr viel Informations- und Vernetzungsarbeit geleistet, um aufzuklären und Gleichgesinnte zusammenzubringen. Unsere Website war dabei sehr hilfreich. Sie war und ist neben dem Newsletter unser wichtigster Informationskanal.

Wie wurde das Angebot der mitbauzentrale angenommen?

Nathalie Schonder: Sehr viele Bürger:innen kamen mit Interesse an Baugemeinschaften zur Beratung. Die Grundstückspreise waren noch nicht so hoch, sodass auch junge Familien geförderte Baugemeinschaftswohnungen, vor allem im „München Modell Eigentum“ planen konnten. Schnell kristallisierte sich heraus, dass gemeinschaftliches Wohnen auch ein Thema für Senior:innen ist. Sehr viele Ältere, vor allem Frauen, interessieren sich für diese Wohnformen. So rückte das Thema gemeinschaftlich Wohnen zur Miete stärker in den Fokus.

Katharina Wildemann studierte Kommunikationsdesign an der Hochschule Augsburg. 2004 gründete sie zusammen mit 26 anderen Parteien eine Baugemeinschaft am Ackermannbogen. In ihrer Zusatzausbildung in „Human Centered Innovation“ am SCE München erlernte sie Methoden zur Entwicklung bedürfnisorientierter Produkte und Dienstleistungen. Katharina Wildemann ist seit 2019 verantwortlich für den Bereich Öffentlichkeitsarbeit in der mitbauzentrale.

Das Team der mitbauzentrale hat sich im Laufe der Jahre verändert und ist gewachsen. Welche Aufgaben sind hinzugekommen?

Katharina Wildemann: Es zeigte sich, dass Öffentlichkeitsarbeit, Website, Newsletter, Veranstaltungen und deren Bewerbung einen großen Teil der Arbeit ausmachen. Daher wurde eine eigene Stelle für Öffentlichkeitsarbeit geschaffen. Ich wohne selbst seit 18 Jahren in einer der ersten Baugemeinschaften am Ackermannbogen. Bereits vor der Bebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände gab es eine hohe Bereitschaft zur Mitgestaltung unseres Quartiers. Genossenschaften und Baugemeinschaften bauen also nicht nur für den eigenen Bedarf bezahlbare Wohnungen, ihr bürgerschaftliches Engagement wirkt in das gesamte Quartier hinein. Und darüber hinaus.

Inwiefern profitiert das ganze Neubauquartier von gemeinschaftlichen Wohnprojekten?

Katharina Wildemann: Durch die Vernetzung der „Pioniere“ bilden sich Interessensgemeinschaften, die Kinderbetreuung, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote und vieles mehr organisieren. Alles vor Ort. Die kostenfreie Quartierszeitung der Nachbarschaftsbörse war für uns Neu-Bewohner:innen wichtigste Informationsquelle – neben dem Austausch im Café und auf dem Spielplatz. So ist es auch kein Wunder, dass gerade am Ackermannbogen der 1. Coworking Space Münchens entstanden ist. Ich bin überzeugt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Antwort auf viele gesellschaftliche Herausforderungen bieten. Sei es die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, das Wohnen im Alter oder ressourcensparendes Leben etc. Mit dieser Begeisterung möchte die mitbauzentrale noch viel mehr Menschen und auch Kommunen aus dem ländlichen Raum anstecken.

Die Tätigkeit der mitbauzentrale wurde 2019 neu ausgeschrieben. Hat sich eure Arbeit dadurch inhaltlich verändert?

Natalie Schaller: Es gab zwei wesentliche Ausrichtungsänderungen. Im Rahmen der regionalen Wohnungsbaukonferenzen kam aus der Region der Wunsch, die Beratungsangebote zum gemeinschaftsorientierten Wohnen auch für die Landkreise rund um München zu öffnen. Seit 2019 ist die mitbauzentrale für die Planungsregion 14 zuständig. Zum einen können nun die Bürger:innen der Region das Angebot der mitbauzentrale ebenfalls kostenfrei nutzen. Als wichtiger Baustein kam zum anderen die Basisberatung der Kommunen hinzu, um dort den Boden für zivilgesellschaftliche Projekte zu bereiten. In München waren die wohnungspolitischen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen sehr klar definiert, nicht aber in den Kommunen, in denen gemeinschaftliches Wohnen oft noch gar kein Thema war.

Heike Skok: Seitens des Sozialreferats kam als weiterer Schwerpunkt für unsere Arbeit das Thema Inklusion hinzu. Anlass dafür war die UN-Behindertenrechtskonvention, für deren Umsetzung die Stadt München Verantwortung übernehmen möchte. In Wohnprojekten wurden von Beginn an Menschen mit besonderen Bedarfen integriert, barrierefreie Wohnungen gebaut und die Kooperation mit sozialen Trägern gesucht. Ziel der Stadt ist es, dieses Modell zu verbreiten, die Ausführung zu erleichtern und Bauträger zur Mitwirkung zu motivieren. Von der mitbauzentrale wurde ein Leitfaden erstellt, der die finanziellen und baulichen Rahmenbedingungen für solche Projekte zusammenfasst. Wir haben Informations- und Vernetzungsveranstaltungen organisiert und stehen inzwischen mit zahlreichen Akteuren in diesem Arbeitsfeld in gutem Kontakt.

Anne Krins studierte Architektur an der Bauhaus Universität Weimar und an der EPFL Lausanne. Bereits während des Diploms am Lehrstuhl „Entwerfen und Wohnungsbau“ interessierte sie sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Beruflich plante sie zunächst öffentliche Gebäude in München, der Schweiz und Frankreich. Das gemeinschaftliche Wohnen ließ sie jedoch nicht los, zusammen mit Freund:innen gründete sie 2019 die Genossenschaft „wohntURBAN eG“. Die zweite Bewerbung auf ein Grundstück der Landeshauptstadt München war

erfolgreich. Seit 2022 hat sich Anne ganz dem gemeinschaftlichen Wohnen verschrieben und berät in der mitbauzentrale rund um das Thema Genossenschaften.

Anne, Du hast eine neue Genossenschaft mitgegründet, die wohntURBAN eG., die gerade im Münchner Kreativquartier ihr erstes Projekt plant. Wie bist Du zur mitbauzentrale gekommen?

Anne Krins: Als Christian Stupka sich anderen Themen zuwendete, wurde eine Stelle für das Beratungsfeld Genossenschaften ausgeschrieben. Als ich die Ausschreibung gesehen habe, dachte ich sofort: „Das ist mein Job!“ Natürlich konnte ich als Neuling nicht die Erfahrung von Christian vorweisen, aber vielleicht war es auch gut, dass ich nicht genau wusste, welches Erbe ich antreten würde.

Was waren im Rückblick eure persönlichen Highlights der vergangenen 10 Jahre?

Natalie Schaller: Als ich einmal im fast fertigen Prinz-Eugen-Park zu Besuch war, stürmte eine Bewohnerin auf mich zu: „Frau Schaller, Sie werden sich nicht an mich erinnern, aber ich war in einer Infoveranstaltung bei Ihnen. Wie gut, dass ich damals von der mitbauzentrale erfahren hatte, wegen Ihnen haben wir hier nun eine Wohnung. Was für ein Glück!“ Solche Begegnungen motivieren extrem. Man erlebt ganz unmittelbar, wie wertvoll das ist, was wir tun.

Heike Skok: Schon vor der Gründung der mitbauzentrale kannte ich das Miethäuser Syndikat und ihr erstes Münchner Projekt in der Ligsalzstraße. Das Syndikat gehört zur Gruppe der gemeinwohl- und gemeinschaftsorientierten Rechtsformen. Wir waren der Ansicht, dass auch diese Initiativen Zugriff auf städtische Grundstücke bekommen sollten. Es hat bis 2019 gedauert, einen Weg zur Anerkennung des Syndikats als genossenschaftsähnliche Rechtsform zu finden. Wir freuen uns sehr, dass es geklappt hat und über das erste Neubauprojekt, das gerade in der Görzerstraße entsteht.

Die mitbauzentrale führte in den letzten 10 Jahren viele Veranstaltungen durch, im Durchschnitt ein bis zwei pro Woche. Gibt es Veranstaltungen, die euch besonders in Erinnerung geblieben sind?

Katharina Wildemann: Für mich war die Ausstellung der Stiftung trias „Faktor Wohnen“, die wir 2023 als Kooperationspartnerin der Stiftung nach München geholt haben, eines der tollsten Ereignisse. Wir haben die Ausstellung in der Architekturgalerie gezeigt und gemeinsam ein umfangreiches Begleitprogramm zusammengestellt. Über diese Zusammenarbeit konnten wir viele neue Interessierte erreichen. Wir sind auch unter Architekt:innen bekannter geworden und haben sehr viel positive Resonanz erhalten.

Natalie Schaller: Kooperationen sind tatsächlich sehr befruchtend. Für mich war die Ausstellung „Keine Angst vor Partizipation“, die wir als Kooperationspartnerin mit dem Architektur Museum München in der Pinakothek der Moderne entwickeln durften, eines der größten Highlights. Mit der Ausstellung hat das Thema partizipatives Wohnen und Bauen in München eine sehr breite Aufmerksamkeit erfahren und im Folgenden einen richtigen Aufschwung erlebt.

Von 2015 an haben sich etliche Genossenschaften neu gegründet – alle beraten durch die mitbauzentrale. Es herrschte Aufbruchstimmung. Aktuell passiert weniger in dem Bereich, woran liegt das? Was hat sich verändert?

Anne Krins: Zu Beginn unserer Tätigkeit gab es mit dem Prinz-Eugen-Park und insbesondere mit dem Kreativquartier die Aussicht auf kleine Grundstücke in exzellenter Lage und in einem spannenden städtebaulichen Kontext. Das hat viele Aktive zur Neugründung motiviert. Die Grundstücke, die seither ausgeschrieben werden, sind wesentlich größer mit meist ca. 100 Wohnungen oder mehr. Auch sind die Rahmenbedingungen komplizierter geworden. Das wirkt eher abschreckend, auch für neue Genossenschaften. Die allgemeine Wirtschaftslage mit steigenden Baukosten und Zinsen sowie die unsteady Förderprogramme stellen eine weitere Hürde dar. Die Stadt München tut mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogrammen dennoch ihr Möglichstes, um für eine wirtschaftlich tragfähige Umsetzung und verlässliche Rahmenbedingungen zu sorgen.

Was würdet ihr euch wünschen, was wäre erforderlich, damit gemeinschaftliches Bauen wieder stärkere Resonanz erfährt?

Anne Krins: In Neubauquartieren sind ausgeschriebene Grundstücke meist sehr groß und stellen komplexe Anforderungen. Dadurch entstehen Hürden und Abhängigkeiten zwischen Akteuren, die eine Hemmschwelle für Gruppen mit weniger Erfahrung darstellen. In Neubaugebieten wären kleinere Einheiten wünschenswert, die insbesondere neuen Initiativen den Einstieg erleichtern.

Natalie Schaller: Wie überall wäre der Schlüssel: weniger Regelungen, weniger Anforderungen. Gemeinsam mit Stadtpolitik, Verwaltung und den Akteuren müssen wir überlegen, bei welchen Anforderungen an welcher Stelle Spielräume geschaffen werden können, um Projekten mehr Luft und Gestaltungsfreiheit zu lassen.

Es bleibt also noch viel zu tun...

Heike Skok: Ja, weil es eigentlich gute Perspektiven für Genossenschaften in München gibt. In den kommenden Jahren werden Grundstücke für über 1000 Wohnungen in Freiam, Neufreimann und der Zschockestraße ausgeschrieben. Dafür braucht es gemeinschaftlich organisierte Projekte, denn sie tragen erheblich zur Lebendigkeit der Neubauquartiere bei. Einige der Entwicklungsgebiete, wie der Ackermannbogen, zählen inzwischen zu den beliebtesten Vierteln Münchens. Das ist für ein Neubauquartier absolut nicht üblich. Daran zeigt sich, welche wertvollen Beiträge für den Rest der Stadtgesellschaft Wohnprojekte leisten.

Natalie Schaller: Wir von der mitbauzentrale erhoffen uns eine Stabilisierung der Rahmenbedingungen und Vereinfachungen, wo immer möglich. Denn Wohnprojekte sind nicht nur für die Stadt eine gute Ergänzung des Wohnangebots. Im ländlichen Raum bieten sie eine Alternative zum Einfamilienhaus und wirken der Zersiedelung entgegen. Sie ermöglichen es, nachhaltig und bezahlbar zu bauen. Sie sind kompakt, individuell, altersgerecht und nachbarschaftsorientiert. Außerdem können sie praktikable Antworten auf die Herausforderungen in den Kommunen liefern. Es braucht weitere gute Beispiele, die ermutigen und vor allem begeistern.

10 Jahre in Zahlen

Die letzten 10 Jahre waren eine Zeit des Aufbruchs und des Aufschwungs für Wohnprojekte in München: Wachsende Bekanntheit in der Öffentlichkeit, zahlreiche Neugründungen, die Erschließung und Mitgestaltung neuer Stadtquartiere, eine Vielzahl an Wohnungen, innovative Wohnkonzepte und der Aufbau eines erfolgreichen Netzwerks. Dazu hat die mitbauzentrale mit ihrem Informations- und Veranstaltungsangebot beigetragen.





→ Veranstaltungen im mbz

Bilder im Uhrzeigersinn: Tag der offenen Wohnprojekte 2022 // Wohnprojekttag 2023 // Beratungen // Vernetzungstag 2023





„Alles, was mir wichtig ist an einer demokratischen Gesellschaft, findet dort statt. Dort zu leben heißt für mich: Gemeinsam Verantwortung übernehmen, eine Vielfalt von Lebensentwürfen kennenlernen, Neues erfahren durch den Austausch mit anderen und die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Positionen zur gemeinsamen Sache.“

Angela Bauer – Vorstand hpkj e.V.

„Für mich sind Wohnprojekte die dringend nötigen Farbtupfer auf dem Münchner Wohnungsmarkt. Eine Großstadt braucht Orte zum Leben, keine Investorenmodelle.“

Markus Peick, Fachplanung Zeitgemäße Wohnformen Älterer im Sozialreferat

„Der Weg ist manchmal steinig, aber ich kann sagen, der Mehrwert, der für den Einzelnen, die Nachbarschaft und auch für das städtische Quartier entsteht, ist so groß, dass es sich immer lohnt, diesen Weg zu gehen. Denn es geht an der Stelle um mehr als Wohnen. Es geht um mehr Qualität, mehr Nachbarschaft, mehr Nachhaltigkeit, bezahlbares Wohnen, langfristige Sicherheit.“

Ariane Groß – Vorstand GIMA München eG; Mitgründerin Progeno eG

Wohnprojekte – mehr als Wohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden von den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern (mit-)initiiert und entwickelt. Sie bündeln Ideen und Ressourcen, um bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander zu teilen. In Selbstorganisation verwirklicht die Gruppe ihre Vorstellungen vom Wohnen und Zusammenleben.

Baugemeinschaften schaffen Wohnraum im Einzel- oder Gemeinschaftseigentum oder zur Miete als Mietgruppe, beispielsweise in Kooperation mit der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft „Münchner Wohnen GmbH“ (ehemals GEWO-FAG und GWG).

Organisiert als GbR, Verein, Genossenschaft oder im Mietshäuser Syndikat tragen Wohnprojekte auf besondere Weise zur Wohnraumversorgung in München bei. Ihre Grundstücke sind der Spekulation entzogen, ihr Wohnraum ist langfristig gesichert und bezahlbar. Über das eigene Wohnen hinaus beschäftigen sich die Projekte mit gesellschaftlich herausfordernden Themen und Zukunftsfragen. Getragen von gemeinsamen Werten und Zielen liefern sie innovative Lösungen und setzen vielfältige Impulse für das Gemeinwohl.

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte sehe ich als einen wichtigen Beitrag gegen die gesellschaftliche Anonymisierung, die besonders in Großstädten deutlich sichtbar ist. Es ist ein Gegenentwurf, den ich jeden Tag mehr zu schätzen lerne.“

Grischa Pfeffer, Mitarbeiter Progeno eG; Bewohner Progeno Freiham

Bilder vorherige Seite: Gebäudekonstellation wagnisWEST in Freiham

Wesentliche Elemente

Ein Projekt umzusetzen ist ein komplexer Prozess, an dem eine Vielzahl von Akteuren beteiligt ist. Auf dem Weg von der ersten Idee bis zum Bezug der Wohnungen müssen zunächst Rahmenbedingungen berücksichtigt, Anforderungen abgewogen und mit Wünschen und Vorstellungen in Einklang gebracht werden.

Die Konzeptentwicklung und Umsetzung eines Projekts wird von drei wesentlichen Elementen geprägt und beeinflusst: Den aktuellen Gegebenheiten, den Projektbeteiligten und der gewählten Organisationsstruktur der Gruppe. Daraus entstehen am Ende Räume, die mehr sind als nur Gebäude.

Rahmen – Kommunale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Konzepte werden stark beeinflusst durch die lokale Wohnungs- und Bodenpolitik, den Zugang zu Grundstücken, Bodenpreise, Förderbedingungen, Finanzierungskosten, das Baurecht und die Anforderungen der Grundstücksausschreibung.

Menschen – Gruppe, beteiligte Akteure und Unterstützende

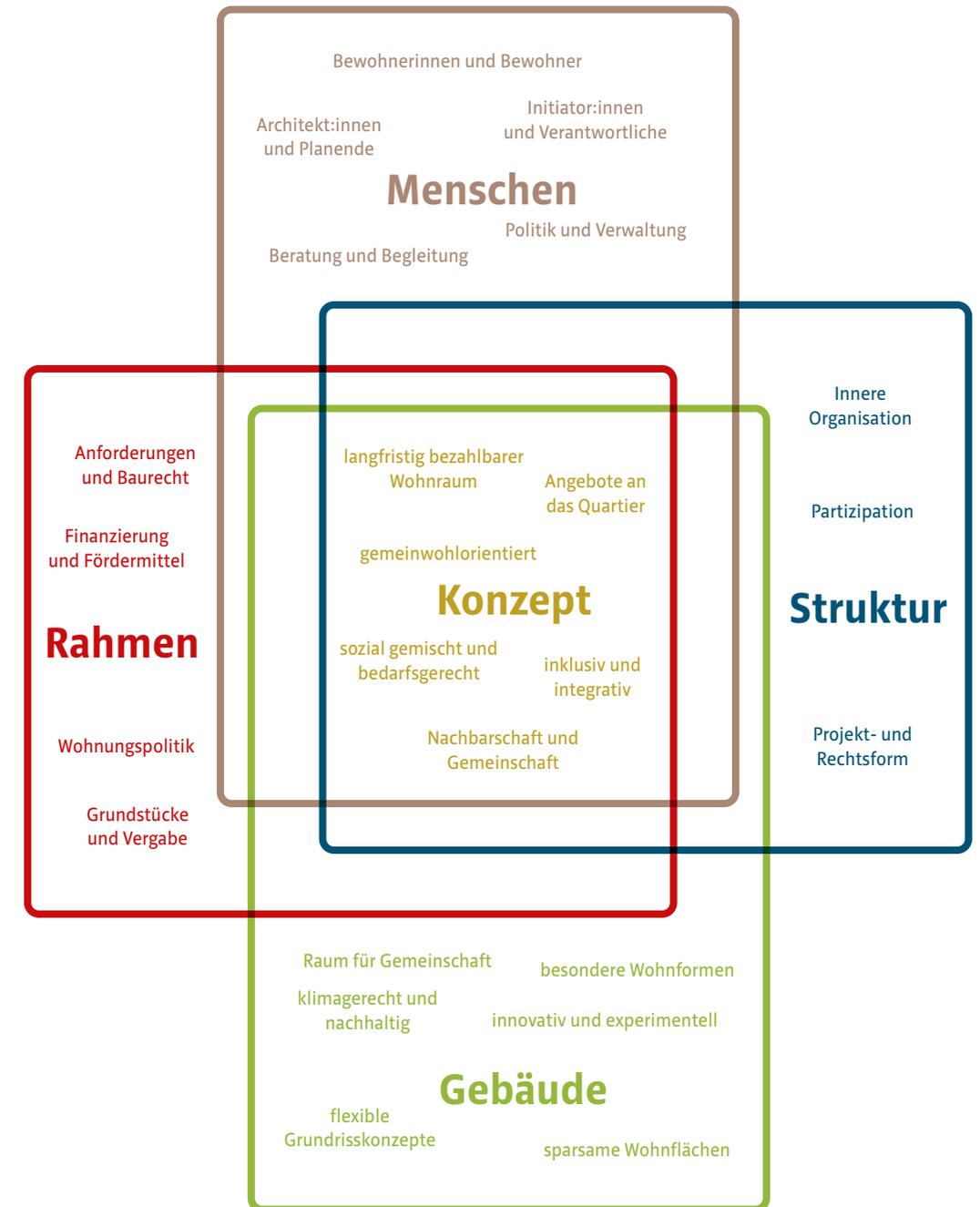
Eine Gruppe mit bestimmten Vorstellungen und Werten plant und realisiert das Projekt. Sie wird unterstützt von einer Vielzahl begleitender Personen mit Expertise, Wissen und Engagement.

Struktur – Innere Organisation und Prozesse

Die gewählte Rechtsform und die interne Organisation bilden die Grundlage für Mitgestaltung und Partizipation.

Gebäude – Umsetzung der Ziele und Konzepte

Als Ergebnis eines gemeinsamen Planungs- und Entwicklungsprozesses entstehen Häuser und Freiräume, welche die konzeptionellen Ziele der Gruppe, die wirtschaftlichen Bedingungen und die Organisationsform berücksichtigen.







Konzepte

In der Auseinandersetzung mit den gesellschaftlichen, gemeinschaftlichen und sozialen Themen werden gemeinsam Konzepte entwickelt, die weit über das eigentliche Wohnen hinausgehen. Jedes Projekt errichtet viel mehr als nur Wohnraum und leistet so einen gesellschaftlichen Beitrag.

Gemeinschaft bilden

Im Gegensatz zu Nachbarschaften, die sich meist zufällig bilden, nehmen die Mitglieder von Wohnprojekten aktiv Einfluss auf die Zusammensetzung ihrer Gruppe. Sie erarbeiten ein Konzept, das ihrem Verständnis von Gemeinschaft und Miteinander Ausdruck verleiht. Vielfalt wird als Bereicherung verstanden, Unterschiede im Alter, der Herkunft, des Einkommens, der Familienformen sind willkommen. Mit einem gemischten Angebot an Wohnungsgrößen bieten Mehrgenerationenprojekte Raum für verschiedene Lebensphasen und -weisen und sollen damit ein Spiegel der Stadtgesellschaft sein. Diese inzwischen von der Landeshauptstadt München übernommene Vorgabe entspricht dem Anspruch und der Offenheit der Genossenschaften.

Wohnprojekte geben Antworten auf den demografischen Wandel, vom barrierefreien Bauen, über die Mietgruppe für Ältere bis zur Demenz-Wohngemeinschaft. Ein starkes Gemeinschaftsgefühl, sozialer Zusammenhalt und nachbarschaftliche Hilfsangebote ermöglichen es auch Älteren, lange selbstbestimmt zu Hause wohnen zu bleiben.

Im ländlichen Raum realisiert die Genossenschaft für selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen MARO eG Mehrgenerationenhäuser mit ambulant betreuten Demenz- und Pflege-Wohngemeinschaften. Sie löst damit mehrere

Vorherige Seite: Fest Pavillon „Freihampton“, Kooperative Großstadt eG, Freiham //
Diese Seite: BG „Der kleine Prinz“ im Prinz-Eugen-Park

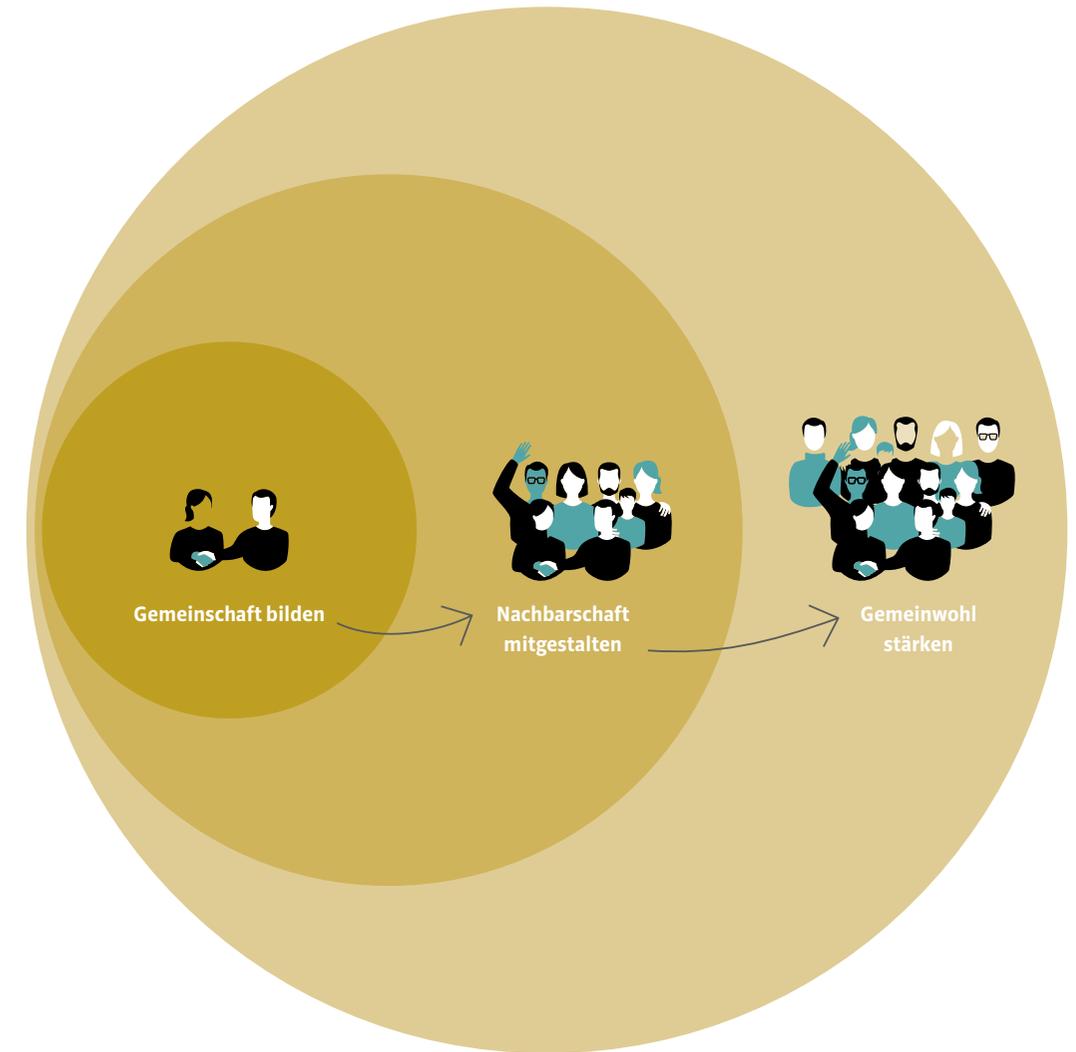
„Wohnprojekte denken die sogenannte Münchner Mischung konsequent weiter. Sie bringen Familien, Singles, Senioren, behinderte Menschen in einem Projekt zusammen. So schaffen wir eine lebendige und vielfältige Gemeinschaft, in der jeder und jede ihren Platz finden kann. Wir können uns als Gesellschaft weiterentwickeln und unser Zusammenleben viel mehr genießen.“

Monika Betzenbichler, Abteilungsleitung soziale Wohnraumversorgung
Landeshauptstadt München

Probleme gleichermaßen. Es entsteht bezahlbarer Wohnraum für diejenigen, die sich kein Einfamilienhaus leisten können, sie bieten Lösungen für die alternde Gesellschaft auf dem Land, schaffen mit barrierefreien Wohnungen in Gemeinschaft eine echte Alternative für Senior:innen zum eigenen Haus.

Die Mietgruppe ALIA gründete sich aus einem Verbund von Freund:innen im Alter zwischen 60 bis 75 Jahren. Sie möchten zusammen in einer Seniorenhausgemeinschaft älter werden. Als Kooperationspartner konnten sie den Bauverein Haidhausen eG gewinnen und 2019 ihre Wohnungen im Prinz-Eugen-Park beziehen. Seither nehmen sie sich dem Thema „Senioren im Viertel“ an, organisieren Veranstaltungen und laden zu Treffen ein. Dabei vernetzen sie sich nicht nur untereinander, sondern fördern auch den intergenerationellen Austausch wie etwa durch Nachhilfeangebote für Jugendliche.

Gute Hausgemeinschaften und stabile Nachbarschaften bilden die Basis für Teilhabe und Inklusion. Wohnprojekte errichten Wohnungen auch für Menschen mit körperlicher, geistiger oder seelischer Beeinträchtigung. In Kooperation mit Trägern der Behindertenhilfe wird dadurch auch für diejenigen mitgeplant, die sich nur eingeschränkt am Prozess beteiligen können.



„In dieser Gemeinschaft, die ich in einem normalen Wohnblock so nicht erleben würde, kann ich plötzlich auch mit meinem Altwerden auf eine neue Art und Weise umgehen.“

Michael Sturm, Seniorenhausgemeinschaft ALIA (Anders Leben Im Alter)

„Wohnprojekte sind wichtig, weil man in der heutigen Zeit mehr denn je darauf angewiesen ist, mit Freunden, Bekannten, Nachbarn Kontakt zu halten, um seinen Alltag bewältigen zu können.“

Christiane Voigt, Haussprecherin WOGENO eG Forstenried

Das Miteinander ist nicht immer einfach. Unterschiedliche Vorstellungen von Beteiligung, Verantwortungsübernahme, Gemeinschaft oder Privatheit führen im Alltag zu Konflikten, die diskutiert und ausgehandelt werden. Auch das gehört dazu. Nachbarschaft bedeutet in erster Linie Teilhabe am Gemeinsamen und erfordert die aktive Beteiligung der Bewohnerschaft. Mitwirken in Arbeitskreisen, Übernahme von Verantwortung für Gemeinschaftsräume, mitanpacken und teilen und – ganz wichtig – das gemeinsame Feiern stärken das Miteinander und das Gefühl, zu Hause zu sein.

Nachbarschaft mitgestalten

In München sind Wohnprojekte wichtige Impulsgeber für die Quartiersentwicklung in Neubaugebieten. Sie verstehen sich als Baustein einer lebendigen Nachbarschaft, engagieren sich für das Wohnumfeld und schaffen Räume und Angebote für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Die zukünftigen Bewohner:innen planen nicht nur ihr Projekt, sie nutzen auch die Gelegenheit, das umliegende Quartier mitzugestalten. Was fehlt, wird mitgeplant – das Café Rigoletto am Ackermannbogen, das auch Brot verkauft, weil der Bäcker fehlt, oder das Gasthaus im Domagkpark, das Abwechslung zum Kochen zuhause bietet.

Die Planung von Gemeinschaftsräumen erfolgt in gegenseitiger Abstimmung mit benachbarten Projekten, nach Fertigstellung werden sie für das Quartier geöffnet. Auf diese Weise entstehen Orte des Miteinander, die zumeist günstigen Mietkonditionen von allen genutzt werden können. Aus der Nachbarschaft heraus entwickelt sich ein buntes und vielfältiges Angebot an Kursen und Aktivitäten, von Tango, Kinderchor und Yoga bis zu Nähkursen oder Kochgruppen.

Auch Räume für kulturelle Veranstaltungen entstehen und werden von den Projekten bespielt. Beispiele sind der Veranstaltungsraum Lihotzky im Domagkpark oder der Pavillon Freihampton. Mit ihren räumlichen Angeboten und Begegnungsflächen tragen sie zu einem lebendigen abwechslungsreichen Quartierleben bei.

Wohnprojekte organisieren und mobilisieren ihre Nachbarschaft. Sie gründen Quartiersvereine, wie den Ackermannbogen e.V. oder die GeQo eG im Prinz-Eugen-Park. Diese übernehmen das Quartiersmanagement und stellen Räume bereit für eine zentrale Anlaufstelle, wie die Quartierszentrale im Prinz-Eugen-Park. Die Bewohnerschaft organisiert und engagiert sich in Arbeitsgruppen, beispielsweise zu Stadtplanungs- und ökologischen Themen, zu Kulturangeboten oder dem Älterwerden im Quartier bis hin zum Verleihpool oder dem gemeinsamen Gärtnern. So hat der AK Ökologie im Prinz-Eugen-Park die Pflege der dortigen Obstbäume übernommen, die unter der Bedingung gepflanzt wurden, dass sich jemand verlässlich um sie kümmert. Im Ackermannbogen grünt und blüht der „Stadtacker“ als offene Nachbarschaftsgarten im Quartier. In der Messestadt Riem veranstaltet eine Gruppe im Kopfbau des ehemaligen Flughafens Kulturangebote, wiederum am Ackermannbogen organisiert die Gruppe ÄlWA (Älterwerden am Ackermannbogen) Unterstützung und Angebote für Senior:innen.

Gemeinwohl stärken

Wohninitiativen sind ein Spiegel ihrer Zeit. Sie setzen sich mit aktuellen gesellschaftlichen Fragestellungen auseinander und übernehmen Verantwortung für zukünftige Generationen. Jedes Projekt ist Ausdruck von gemeinsamen Werten und Zielen und leistet über das private Wohnen hinaus einen gesellschaftlichen Beitrag. In Abhängigkeit von den vorgegebenen Rahmenbedingungen finden Wohnprojekte beispielhafte Antworten im Sinne ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Wohnprojekte haben oft Vorbildcharakter. Sie zeigen was möglich ist, wenn nicht Renditeorientierung, sondern das Gemeinwohl an erster Stelle steht. Genossenschaften und Miethäuser Syndikate sichern langfristig bezahlbaren Wohnraum und entziehen Grund und Boden der Spekulation.

„Das macht sie so besonders: Bezahlbare Mieten über einen langen Zeitraum, eine gute Partnerschaft mit der Stadt in unterschiedlichen Konzepten, aber eben auch das Soziale und das Kulturelle in den Stadtquartieren.“

Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

In München geben sie kluge Impulse für Innovationen im Wohnungsbau: Wohnen und Arbeiten wird kombiniert, nutzungsgemischte Projekte ausprobiert. Ein Beispiel dafür ist Das große kleine Haus eG im Kreativquartier. Die Genossenschaft KunstWohnWerke München eG (KWW) erprobt erfolgreich mit dem Projekt Streitfeld 33 eine Mischung von Wohnen und Ateliers. Sicheres Wohnen für Frauen in einem guten nachbarschaftlichen Umfeld bietet die FrauenWohnen eG – die Mitfrauen dürfen mit und ohne Partner einziehen.

Wohnprojekte bauen bewusst mit sparsamen Flächenverbrauch. Im Sinne der Suffizienz teilen sie nicht nur Räume, sondern auch Gegenstände. Das Klavier landet im gemeinschaftlichen Lesezimmer, die Bohrmaschine in der Werkstatt und durch geteilte Lastenräder und Carsharing wird das eigene Auto entbehrlich.

Wohnprojekte öffnen ihre Höfe für die Nachbarschaft und verlagern die privaten Freiflächen auf das Dach. Münchens schönste Dachgärten sind dort zu entdecken. Noch bevor die Stadt die ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park realisierte, bauten Genossenschaften mit Holz und beschäftigen sich bereits jetzt, vor allen anderen, mit dem zirkulären Bauen.

Ebenfalls auf Genossenschaftsinitiative wurde die Isarwatt eG gegründet, die den Mitgliedsunternehmen Photovoltaikanlagen baut und damit Mieterstrom und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität bereitstellt. Auch die online Plattform Klink wurde eingerichtet, um die Buchung von Räumen, Gegenständen und Mobilitätsangeboten zu erleichtern. Geplant ist eine Erweiterung zur Buchung von Kursen und Veranstaltungen im Quartier.

Die mitbauzentrale informiert

Impulse: Wir bieten ein breites Spektrum an Veranstaltungen, um Einzelpersonen und Initiativen Anregungen für die eigene Konzeptentwicklung zu geben.

Informationen: Interessierte finden bei uns eine große Auswahl an kostenfreien Informationsbroschüren zur Unterstützung bei der Projektentwicklung.

Bücher und mehr: Unsere umfangreiche Präsenzbibliothek verfügt über Literatur zu allen Themen rund um gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

Immer aktuell: Im monatlichen Newsletter informieren wir über aktuelle Themen rund um Wohnprojekte.

„Gemeinschaftliche Wohnformen sind für mich ein Gegenentwurf zum profitorientierten Wohnungsmarkt. Im Vordergrund steht nicht das Gewinninteresse, sondern das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner.“

Barbara Yurtdas, ehem. Vorstand und Aufsichtsrat FrauenWohnen eG



→ Angebote an das Quartier

Bilder im Uhrzeigersinn: Quartierszentrale und Café GeQo, WOGENO München eG, Prinz-Eugen-Park // Gasthaus Domagk, wagnisART am Domagkpark // Veranstaltungsraum raumFair in Freiam

Seiten 50/51 Bilder im Uhrzeigersinn: Stadttacker am Ackermannbogen, Quartiersverein Ackermannbogen e.V. // Danksalon Dankstraße WOGENO München eG // Veranstaltungsraum Kreativgarage wagnis1, Ackermannbogen // Gasthaus Domagk innen wagnisART am Domagkpark







Rahmen – gute Voraussetzungen

Viele Bedingungen gilt es unter einem Dach zu vereinen, um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren. Schlüsselfaktoren sind der Zugang zu einem Grundstück und die generelle Finanzierung von Kauf und Bau.

Grundstücke

Nachdem in den letzten Jahren die Boden- und Immobilienpreise stark gestiegen sind, ist es für Genossenschaften in München kaum mehr möglich, Bauflächen am freien Markt zu erwerben. Sie sind auf kommunale Hilfe angewiesen. Die Stadt München vergibt 40 % der für Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen unter Marktwert zu festen Grundstückspreisen an gemeinschaftliche Wohnprojekte. Im Rahmen des Konzeptverfahrens werden eine Vielzahl von Anforderungen vorgegeben, wie feste Quoten für geförderten Wohnungsbau, ökologische Mindestanforderungen oder Gestaltungsvorgaben. Diese sind durch eigene Konzeptideen, beispielsweise zu Ökologie oder Angeboten an die Nachbarschaft, zu ergänzen. Ausgewählt wird nicht nach dem höchsten Preisgebot, sondern nach dem besten Konzept.

Diesem Beispiel folgen auch immer mehr Kommunen in der Planungsregion und vergeben einzelnen Grundstücke zu festen Grundstückspreisen an Genossenschaften oder Baugemeinschaften im Eigentum.

Baurecht und kommunale Satzungen

Für bestimmte kommunale Entwicklungsgebiete erstellt die zuständige Gemeinde einen Bebauungsplan, durch den Vorgaben zur Bebauung eines Grundstücks rechtlich bindend werden. Darin ist festgelegt, wie viel auf dem Grundstück gebaut werden darf, die Art und Weise, in der eine Bebauung möglich ist und wie die Frei-

WohnGut Olching eG, Münchner Str. 42 in Olching

flächen zu nutzen sind. Nur in Ausnahmefällen gewährt eine Kommune bei der Baugenehmigung eine Befreiung vom Bebauungsplan. Neben dem Baurecht gelten diverse kommunale Satzungen, die bei der Realisierung eines Bauvorhabens zu berücksichtigen sind. Neben der Stellplatzsatzung ist der Gestaltungsleitfaden des Quartiers einzuhalten, er gibt Leitlinien zu Materialien und der Gestaltung der Gebäude vor. In München beinhaltet zudem der Ökologische Kriterienkatalog verpflichtende Anforderungen zum nachhaltigen Bauen.

Finanzierung und Förderung

Zur Finanzierung eines Bauvorhabens müssen Eigenmittel nachgewiesen werden. Diese werden bei einer Baugemeinschaft von jedem Mitglied selbst für die eigene Wohnung aufgebracht. Bei Genossenschaften speisen sich die Eigenmittel aus den Anteilen der Genossenschaftsmitglieder. Das Mietshäuser Syndikat nutzt Direktkredite als Eigenkapital zur Finanzierung. Die Projekte greifen meist auch auf Fördermöglichkeiten der Stadt München, dem Freistaat Bayern und der KfW-Bank des Bundes zurück. Von diesen Stellen werden Gelder gezielt vergeben, beispielsweise für sozialen Wohnungsbau oder die Umsetzung von besonderen energetischen und ökologischen Maßnahmen. Die Förderungen sind mit Auflagen verbunden, wie Mietpreisbindung, Wohnungs- und Zimmergrößen, Belegung der Wohnungen, ökologische Maßgaben an den Energiestandard oder den Anteil

„Die mitbauzentrale ist ein wichtiger Partner für die Landeshauptstadt München und die regionale Zusammenarbeit. Denn mit ihren Beratungsangeboten unterstützt sie die Herstellung von bedarfsgerechtem und gemeinwohlorientiertem Wohnraum in der Metropolregion München.“

Karla Schilde, Abteilungsleitung Regionales im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

„Klar hat man auch Ärger, klar hat man Auseinandersetzungen, die man vielleicht sonst nicht hätte, aber ich habe hier einfach so viele nette Leute kennengelernt. Leute, die wirklich ein großer Gewinn sind für mein Leben.“

Isabel Hertweck, Bewohnerin WOGENO eG Prinz-Eugen-Park

nachwachsender Rohstoffe beim Baumaterial. Sämtliche Anforderungen gehen in die Konzeptentwicklung, Planung und wirtschaftliche Umsetzung ein. Zur Deckung der restlichen Finanzierungssumme werden Darlehen am Kapitalmarkt aufgenommen.

Wohnungspolitik in München

Der Social Deal besteht in Deutschland seit über 150 Jahren: Kommunen unterstützen Genossenschaften mit Zugang zu bezahlbarem Baugrund und mit Förderungen, Genossenschaften bieten dafür dauerhaft erschwinglichen Wohnraum. Auch die Stadt München setzt zur Schaffung langfristig bezahlbaren Wohnraums auf die Partnerschaft mit Genossenschaften und dem Mietshäuser Syndikat. Deren Projekte fördert sie auf folgende Weise:

„Wohnen ist ein Grundrecht, daher ist es so wichtig, dass hier die soziale Verantwortung im Vordergrund steht und nicht der größtmögliche Profit. Wie Wohnprojekte zeigen, muss Wohnraum kein Objekt von Spekulation sein.“

Christine Grosse, Mitarbeiterin wagnis eG; Bewohnerin wagnisPARK

Rahmenbedingungen

Allgemein

Wohnungspolitik
Bund, Länder und Kommunen setzen wohnungspolitische Leitlinien. Kommunen haben Gestaltungsspielräume für die Umsetzung sozialer und ökologischer Ziele.

Zugang zu Boden und Bodenpreise
Die Verfügbarkeit von Grundstücken und Grundstückspreise unterhalb des erzielbaren Marktwertes sind Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnprojekten.

Grundstücksausschreibung
Kommunen und privaten Grundstückseigentümer:innen steht es frei, Anforderungen für die Ausschreibung zu formulieren. Dann müssen im Rahmen einer Bewerbung Zusagen abgegeben werden, die bei Planung und Realisierung eines Wohngebäudes zu erfüllen sind.

Finanzierung und Förderlandschaft
Banken erwarten i.d.R. einen Eigenkapitalanteil von min. 25 % der Kosten. Dieser kann u.a. durch Genossenschaftsanteile oder Direktdarlehen erbracht werden. Ergänzend gibt es Förderungen, z.B. für energetische Maßnahmen oder Menschen mit niedrigem Einkommen.

Bauplanungsrecht
Bei Sanierung und Neubau müssen baurechtliche Vorgaben eingehalten werden. Erst mit genehmigtem Bauantrag kann mit dem Bau begonnen werden.

München

Wohnungspolitik
Mit dem Wohnungspolitischen Handlungsprogramm WiM VII gestaltet München die Wohnraumversorgung und -qualität. Es wird alle 5 Jahre fortgeschrieben und mit Fördermitteln unterlegt.

Zugang zu Boden und Bodenpreise
40 % der für Wohnungsbau vorgesehenen städtischen Flächen werden im Konzeptvergabeverfahren an Genossenschaften / Syndikatsprojekte vergeben. Der Grundstückspreis wird mit städtischen Mitteln gefördert, um dauerhaft preisgedämpften Wohnraum zu sichern.

Grundstücksausschreibung
Der Anforderungskatalog der LHM für eine Grundstücksbewerbung umfasst soziale, ökologische, energetische Kriterien sowie Aussagen zu Mobilitätskonzepten und Gemeinschaftseinrichtungen.

Finanzierung und Förderlandschaft
Umfangreiche städtische Förderungen in Form von vergünstigten Darlehen und Zuschüssen sichern Wohnraum für alle Einkommensschichten.

Bauplanungsrecht
Bebauungspläne legen viele Eckpunkte fest, beispielsweise Baugrenzen, die Größe von Geschossflächen, Gebäudehöhen oder die Gestaltung der Freiräume.

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte in München sind wichtig, weil sie die wohnungspolitischen Ziele der Stadt München in ihrem Vorhaben umsetzen.“

Gabriele Götzl, Sachgebietsleitung Wohnungsbau im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Die mitbauzentrale vermittelt

Schnittstelle: Wir befördern den Austausch zwischen Akteuren und Initiativen der Wohnprojektszene und der Stadtverwaltung. So können wir die jeweiligen Anliegen und Anregungen transportieren.

Rahmenbedingungen: Uns gelingt es immer wieder, auf Herausforderungen aufmerksam zu machen und gemeinsam Lösungen zu finden, um die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte in München zu verbessern.

Netzwerk: Wir sind Teil eines bundesweiten Netzwerks von Akteuren und Organisationen. Wertvolle Impulse aus anderen Kommunen können so für München nutzbar gemacht werden.

Grundstücke in München: Wir informieren regelmäßig über aktuelle Grundstücksausschreibungen, die Bedingungen der Grundstücksvergabe und der aktuellen Wohnbauförderung.

Grundstücke im Umland: Kommunen werden von uns beraten mit dem Fokus, geeignete Rahmenbedingungen für Wohnprojekte zu schaffen.

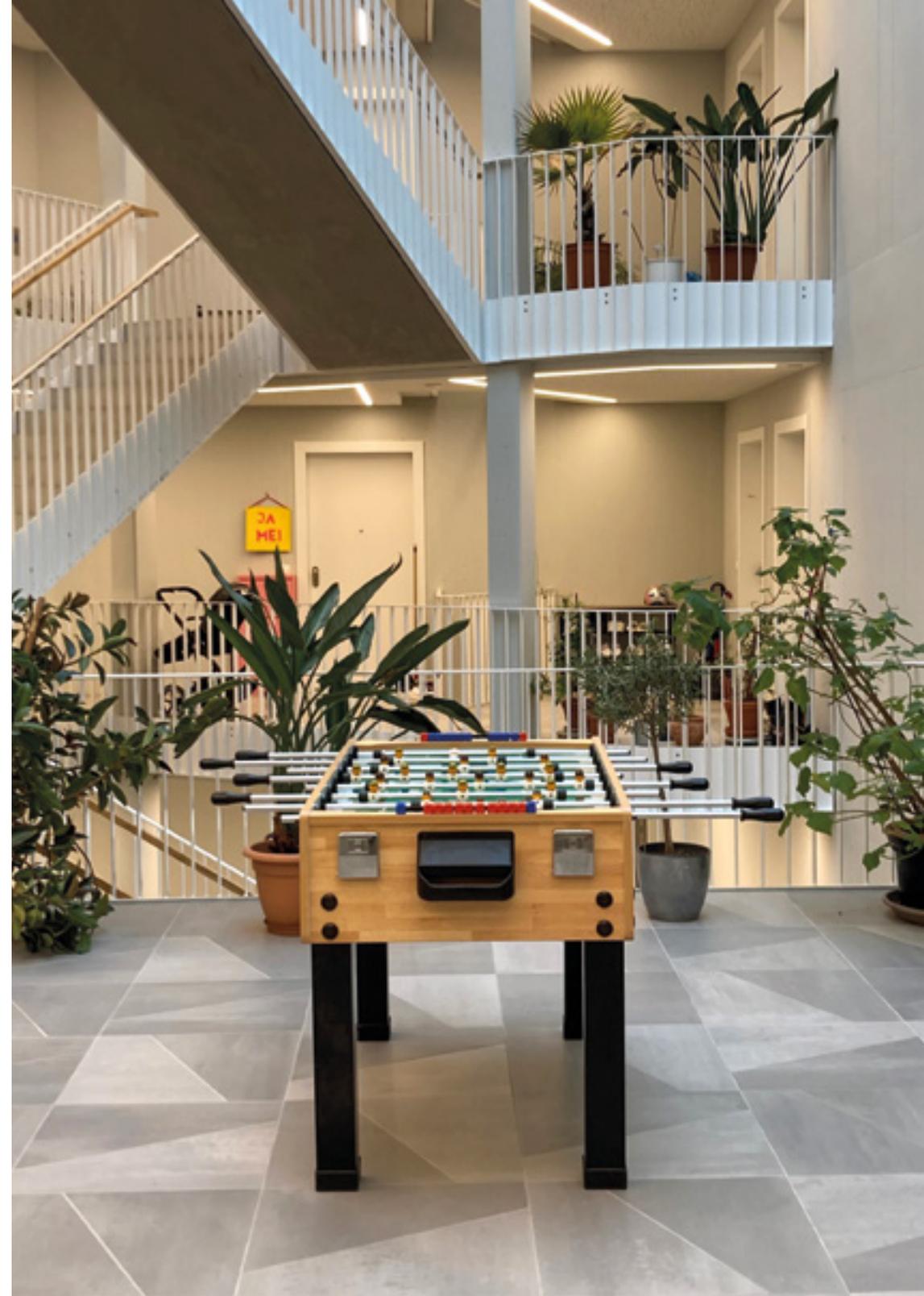


→ Raum für Begegnung

Bilder im Uhrzeigersinn: Eingangsbereich „San Riemo“, Kooperative Großstadt eG, Riem // Laubengang Fritz-Winter-Str. WOGENO München eG, Domagkpark // Gemeinschaftsgarten, WohnGut Olching eG

Seiten 60/61, Bilder im Uhrzeigersinn: Dachgarten wagnis4 am Ackermannbogen // Treppenhaus wagnisWEST, Freiham // Dachgarten Baugemeinschaft „Team3“ im Prinz-Eugen-Park







Menschen – viele mischen mit

Jedes Projekt lebt von den Menschen, die es umsetzen, von ihrem Engagement, ihren Ideen und ihrem Miteinander. Neben der Initiativgruppe und den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern braucht es Menschen, die Verantwortung für die Organisation und andere Bereiche übernehmen.

An der Umsetzung eines Projektes sind weit mehr Menschen beteiligt, die beraten, begleiten, planen und bauen. Fachleute, Ansprechpartner:innen in der Stadtverwaltung, die mitbauzentrale, Moderatorinnen und Projektsteuerer, Architektinnen und viele weitere Fachplaner, bis hin zu den Baufirmen. Banken nehmen eine Schlüsselrolle bei der Realisierung eines Projekts ein. Gerade für junge Initiativen mit einem ersten Projekt ist die Finanzierung eine Herausforderung, für die es Partner braucht, die Vertrauen in die Projektidee haben.

Politik und Verwaltung

Der Stadtrat beschließt die Ziele und Rahmenbedingungen für „Wohnen in München“. Er genehmigt die Mittel für Förderprogramme und stellt sie über die Verwaltung zur Verfügung.

„Es ist auch der Mut, Neues zu wagen, der mich begeistert. Wohnprojekte gehen oft ungewohnte Wege. Es macht mir auch Spaß, herausfordernde Projekte auf ihren neuen Wegen zu begleiten.“

Carole Rausch, Sachgebietsleiterin Wohnungsbauförderung
im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Richtfest Progeno eG, Prinz-Eugen-Park

Die Stadtverwaltung im Planungs- und Sozialreferat spielt eine zentrale Rolle bei der Grundstücksvergabe, der Förderung und der Wohnungsbelegung. Die Lokalbaukommission, die für die Baugenehmigung zuständig ist, prüft die Einhaltung der Planungsvorgaben. Mit dem Kommunalreferat wird der Grundstückskaufvertrag, in dem alle einzuhaltenden Auflagen aufgeführt sind, abgeschlossen.

Initiator:innen und Verantwortliche

Jedes Projekt braucht Initiatoren, die Mut und Engagement beweisen und Verantwortung übernehmen, um eine gemeinsame Vision in die Tat umzusetzen. Die Gesamtverantwortung für die erfolgreiche Umsetzung und Bewirtschaftung eines Projekts liegt bei den gewählten Vorständen oder Geschäftsführenden.

Beratung und Begleitung

Zur erfolgreichen Planung und Realisierung eines Projekts ist Expertise in den Bereichen Projektsteuerung, Finanzierung und Moderation gefragt. Die mitbauzentrale als erste Anlaufstelle für gemeinschaftliches Wohnen in München und der Region hilft mit Kontakten, Rat und Know-how.

Architekt:innen und Planende

Das Architekturbüro und eine Vielzahl von Fachplaner:innen beraten bei der baulichen Konzeption des Projekts. Sie entwerfen die Pläne unter Berücksichtigung der Vorgaben und Wünsche.

Bewohnerinnen und Bewohner

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben eine bunte Bewohnerschaft. Auch betreute Wohngemeinschaften gehören in etlichen Häusern dazu. Der Alltag in einem Wohnprojekt wird von den vielen Personen geprägt, die sich aktiv einbringen, Verantwortung übernehmen und andere zum Mitmachen einladen.

„Das Besondere an den Wohnprojekten sind die Menschen. Die Architektur kommt dazu, aber eigentlich geht es um die Menschen. Und ich glaube, dieses Miteinander und diese Optionen, einfach zu sagen, hier bringe ich mich ein, hier bereichere ich und inspiriere die anderen, das ist etwas, was man sonst nur mit Glück in Nachbarschaften findet.“

Rut-Maria Gollan, Vorstand wagnis eG

Die mitbauzentrale bringt Menschen zusammen

Gleichgesinnte Kennenlernen: Wir vernetzen Wohnprojektinteressierte durch gezielte Veranstaltungen. Über die Online-Projektbörse der mitbauzentrale können Initiativen Mitstreiter:innen oder freie Wohnungen finden.

Gut beraten werden: Die Online-Expertenbörse bietet Hilfestellung bei der Suche nach geeigneten Expert:innen zur Beratung und Begleitung von Projekten.

Kooperieren: Wir unterstützen bei der Suche nach Kooperationen, sei es für ein inklusives Projekt oder eine bestimmte Zielgruppe, z.B. Senior:innen oder junge Menschen.



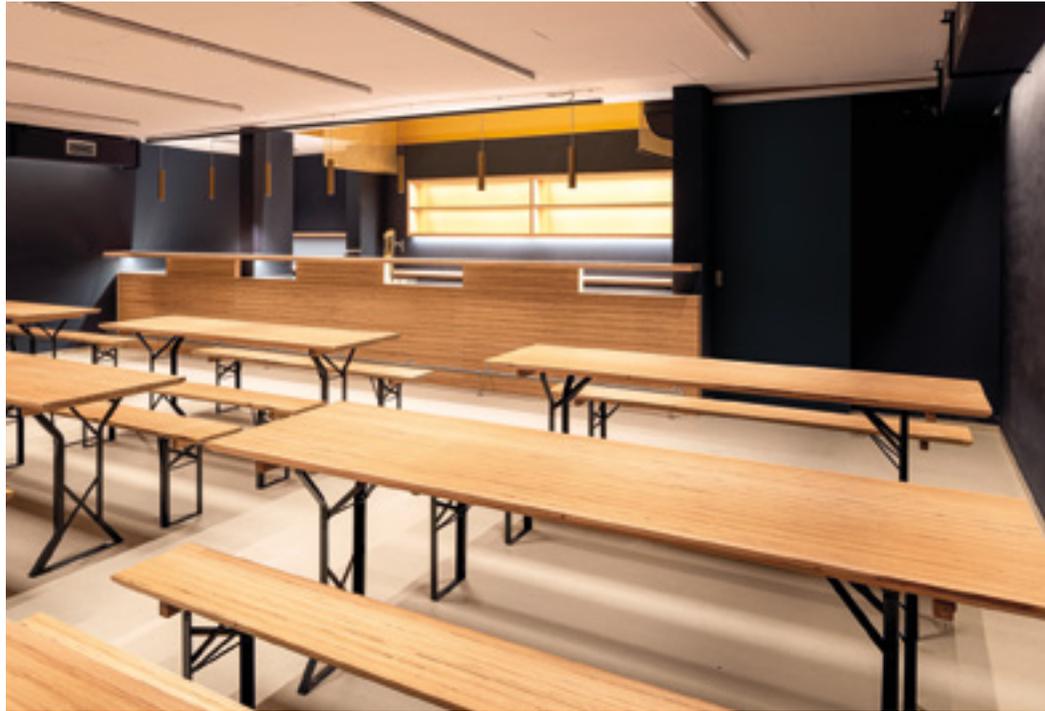
→ Gemeinschaftsräume

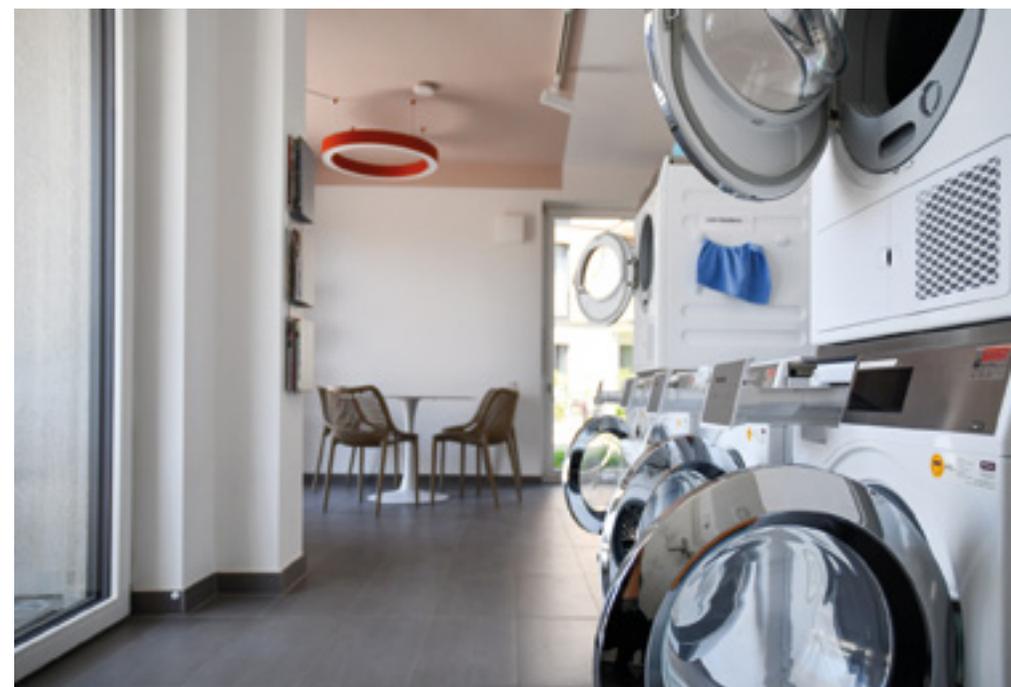
Bilder im Uhrzeigersinn: Gemeinschaftsraum, Seniorenhausgemeinschaft ALIA im Prinz-Eugen-Park // Kinderkino, Baugemeinschaften „Baugemeinschaft München“ und Baugemeinschaft „gemeinsam größer II“ im Prinz-Eugen-Park // Veranstaltungsraum Kreativgarage, wagnis1, am Ackermannbogen

Seiten 68/69, Bilder im Uhrzeigersinn: Partyraum, Baugemeinschaften „Baugemeinschaft München“ und Baugemeinschaft „gemeinsam größer II“ im Prinz-Eugen-Park // Gästeapartment, Baugemeinschaft Schwabing im Domagkpark // Lesezimmer wagnisPARK im Prinz-Eugen-Park // Fitnessraum WOGENO München eG Eugen-Jochum-Str. im Prinz-Eugen-Park

Seiten 70/71, Bilder im Uhrzeigersinn: Werkstatt Progeno eG in Freiham Gustl-Bayrhammer-Str. // Veranstaltungsraum Pavillon, Kooperative Großstadt eG, Freiham // Waschcafé, Progeno eG Gustl-Bayrhammer-Str. in Freiham // Musikzimmer, WOGENO München eG Eugen-Jochum-Str. im Prinz-Eugen-Park









Struktur – gemeinsam organisiert

Von der ersten Idee über die Realisierung bis hin zum Wohnalltag durchlaufen Wohnprojekte einen langen Prozess. In jeder Phase sollten sich die Beteiligten einbringen und mitbestimmen können. Den Rahmen für Partizipation und Mitgestaltung bilden die interne Organisation sowie die gewählte Rechtsform. Viele Projekte starten mit einer Kerngruppe, die das Konzept ausarbeitet. Eine der ersten zentralen Entscheidungen ist die Wahl einer Rechtsform, eine weitere die Einigung auf Entscheidungsstrukturen und -methoden.

Projektform

Je nach Rechtsform gibt es unterschiedliche Verantwortungs- und Beteiligungsstrukturen. Projekte im Mietshäuser Syndikat erfordern teils andere Voraussetzungen und Absprachen als solche in einer Baugemeinschaft. Die Entscheidung für eine Projekt- und Rechtsform orientiert sich in der Regel an den ideellen Vorstellungen der Gruppenmitglieder und den finanziellen Möglichkeiten. Vielfach beeinflussen auch wohnungspolitische Vorgaben die Wahl. Beispielsweise ver gibt die Landeshauptstadt München Grundstücke nur noch an Genossenschaften und Projekte des Mietshäuser Syndikats sowie an Unternehmen, die dauerhaft preisgebundene Mietwohnungen errichten.

„Wohnprojekte geben Raum, das Leben miteinander zu gestalten. Das endet nicht bei den Bestimmungen in der Hausordnung, was man nicht möchte, sondern geht auch in Bereiche hinein, was man zusammen machen möchte.“

Stefan Fochler, Bewohner WohnGUT Olching eG

Bewohnerschaft der Progeno eG im Prinz-Eugen-Park

Genossenschaft

In einer Genossenschaft schließen sich Menschen zusammen, die gemeinschaftliches Eigentum realisieren wollen, meist im Geschosswohnungsbau. Genossenschaften folgen den Prinzipien der Selbsthilfe und Selbstverwaltung durch eigenverantwortliche Mitgestaltung des Wohnalltags. Jedes Mitglied verfügt über eine Stimme. Die Mitglieder sind zugleich Bewohner:innen, Eigentümer:innen und Vermieter:innen. Das Eigenkapital zur Finanzierung des Projektes wird von den Bewohner:innen in Form von wohnungsbezogenen Geschäftsanteilen eingebracht. Für die Nutzung der Wohnung zahlen die Mitglieder ein Nutzungsentgelt, das dem Kostenmietprinzip folgt und die Aufwendungen für Bewirtschaftung, Instandhaltung, Verwaltung und Kapitaldienst berücksichtigt.

Die Wohnungen werden zur lebenslangen Nutzung überlassen; im Gegensatz zu den Anteilen sind die Wohnungen nicht vererbbar. Das gemeinschaftlich erwirtschaftete Vermögen gehört allen Mitgliedern und kann nicht privatisiert werden.

Miethäuser Syndikat

Das Miethäuser Syndikat ist ein bundesweiter Verbund aus fast 200 dezentral organisierten, selbstverwalteten Hausprojekten. Die einzelnen Projekte sind rechtlich selbstständig als Verein organisiert und bilden zusammen mit dem Syndikatsverbund jeweils eine GmbH. Die Häuser bleiben Gemeinschaftseigentum, die Bewohner:innen sind Mieter:innen im eigenen Projekt. Das Syndikat stellt sicher, dass die Mieten langfristig bezahlbar bleiben und Grund und Boden nicht zum Spekulationsobjekt werden. Für die Finanzierung und Eigenkapitalbasis nutzen Syndikatsprojekte Direktkredite. Anders als bei Genossenschaften müssen die Bewohner:innen keine Einlage leisten. Das Miethäuser Syndikat ist den Genossenschaften bei der Bewerbung um städtische Grundstücke in München gleichgestellt.

„Gerade in unserer Zeit haben diese Überlegungen, Demokratie auch im Kleinen zu proben, zu leben und zu füllen, einen ganz großen Stellenwert.“

Günter Hörlein, Gründungsmitglied Wohnbaugenossenschaft wagnis eG

„Das Nachdenken über die eigene Wohnung, das Diskutieren über gemeinschaftlich genutzte Räume und Freiflächen, lässt die Baugruppe bis zum Einzug zusammenwachsen.“

Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther, H2R Architekten und Stadtplaner

Baugemeinschaften im selbstgenutzten Eigentum

In einer Baugemeinschaft schließen sich Privathaushalte zusammen, um selbstgenutztes Wohneigentum zu planen und zu bauen. Sie organisieren sich als Planungs- und Bau-GbR, die nach erfolgter Teilung und nach dem Bau in eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) übergeht. Diese wird durch eine Hausverwaltung betreut. Jedes Mitglied der Baugemeinschaft finanziert die eigene Wohneinheit, wie beim Kauf einer Eigentumswohnung. Gemeinschaftsräume werden anteilig mitfinanziert und im Gemeinschaftseigentum verwaltet.

Mietgemeinschaften

Mietgemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Menschen, die gemeinschaftlich wohnen möchten ohne den Einsatz von Eigenkapital. Sie leben in abgeschlossenen Einzelwohnungen in einer Wohnanlage zur Miete. Mietgemeinschaften brauchen ein Wohnungsunternehmen als Kooperationspartner. Mit diesem schließen sie eine Kooperationsvereinbarung zur Regelung der Nutzung von Gemeinschaftsflächen und der Wohnungsbelegung. Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe und nach außen wird durch die Gründung eines Vereins oder einer GbR hergestellt.

Verein & GbR

Vereine und GbR stehen häufig vor der Entscheidung für die endgültige Rechtsform und eignen sich für Zusammenschlüsse von Personen, die einen gemeinsamen Zweck verfolgen. In der Phase der Konzeptentwicklung dienen sie zur Herstellung von Verbindlichkeit nach innen und außen. Für das Wohnen zur Miete als Mitgruppe und in den Projekten des Miethäuser Syndikats sind sie auf Dauer angelegte Rechtsformen.

Interne Organisation

Die Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts erfordert Transparenz, Vertrauen und hohe Verbindlichkeit. Die Beteiligten legen Verantwortlichkeiten fest, Kommunikationsregeln und -methoden sowie die Art und Weise der Entscheidungsfindung.

Eine zentrale Aufgabe ist es, bereits in der frühen Phase der Projektentwicklung eine Vertrauensbasis aufzubauen, Verbindlichkeit herzustellen, Kompetenzen zu klären, Aufgaben zu verteilen und Verantwortung zu regeln. Letzteres ist auch in der Wahl der Rechtsform angelegt. Die gewählte Rechtsform definiert bereits partizipative Elemente und Verantwortlichkeiten. Der Vorstand einer Genossenschaft trägt die Verantwortung, während in der GbR alle Mitglieder gemeinschaftlich haften und Entscheidungen gemeinsam getroffen werden müssen.

Eine gelungene Organisation zeichnet sich durch klare Strukturen, Transparenz und Regelungen zur Mitentscheidung und -gestaltung aus. Die Beteiligten müssen wissen, wer zuständig ist, wo sie wie mitentscheiden können und wie kommuniziert wird. Nur so lassen sich Reibungsverluste und Frustration vermeiden. Es lohnt sich, hierfür anfänglich Zeit aufzuwenden. Digitale Plattformen und agile Arbeitsmethoden unterstützen bei der Projektorganisation in der Gruppe.

Die Einigung auf Entscheidungsstrukturen und -methoden ist eine wichtige Grundlage für den Zusammenhalt im Projekt. Neben der klassischen Entscheidungshierarchie und der bekannten Mehrheitsentscheidung gibt es mittlerweile eine Vielzahl alternativer Möglichkeiten zur kollektiven Entscheidungsfindung, zum Beispiel Systemisches Konsensieren, DragonDreaming oder Soziokratie.

„Nicht jeder muss alles geben, aber viele müssen so viel geben, dass es klappt.“

Yvonne Außmann, Vorstand WOGENO eG; Geschäftsführung Cohaus München

Partizipation

Die Beteiligung aller Gruppenmitglieder ist das Grundprinzip eines Gemeinschaftsprojekts und von zentraler Bedeutung für das Zusammenwachsen einer Gruppe. Sie reicht von der Konzeptentwicklung über die Planung bis zur Selbstverwaltung und Aneignung des Hauses.

Information und Mitentscheidung sind die Grundlagen für Partizipation. Die Form der Mitsprache und des Mitwirkens ist je nach Projekt und Gruppe unterschiedlich angelegt und ausgestaltet. Einige Initiativen legen den Schwerpunkt auf die gemeinsame Konzeptentwicklung und Planung des Vorhabens, andere stärker auf die Selbstverwaltung und Autonomie des Projektes in der bewohnten Phase.

Mit der Konkretisierung der Projektidee und dem Wachsen der Gruppe werden meist Arbeitsgruppen gebildet. Sie erarbeiten Entscheidungsgrundlagen für ihr Aufgabenfeld, die in der großen Gruppe diskutiert und abgestimmt werden. Dazu gehören bauliche und ökologische Aspekte, Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen sowie die Selbstorganisation in der Wohnphase. Nicht fehlen sollte eine Untergruppe, die sich um das soziale Miteinander in der Planungs- und Bauphase kümmert. Die meisten Arbeitsgruppen werden in die Wohnphase überführt und diejenigen, die im Verlauf überflüssig werden, können durch eine Umorientierung in eine neue AG übergehen. Die Bau-AG kann nach der Fertigstellung durch eine AG Hausbewirtschaftung ersetzt werden, die für die Hausmeisterei zuständig ist.

„Ich genieße es, in Zusammenarbeit mit meinen Nachbarn die Gästeappartements zu betreuen. Den bisher fremden Nachbarn, die zwar nett sind, aber die mit mir so direkt nicht zu tun hatten, bin ich nähergekommen.“

Masayo Oda, Bewohnerin Progeno Prinz-Eugen-Park

„Für uns sind Wohnprojekte des Mietshäuser Syndikats für München besonders dringlich, weil alle Bewohner die eigenen Vermietenden sind und einziehen können, ohne eine Einlage leisten zu müssen, also finanziell benachteiligte Menschen einen gleichberechtigten Platz in der Solidargemeinschaft haben.“

Alexandra Berninger, Görzer128 Mietshäuser Syndikat Neubauprojekt

In jedem Fall trägt die Selbsthilfe, das gemeinschaftliche Arbeiten und Hand-Anlegen zur Identitätsstiftung und Gemeinschaftsbildung der Bewohnerschaft bei, beispielsweise beim Anlegen des Gartens. In Selbstorganisation übernehmen die Wohnenden häufig die Verwaltung und Gestaltung der Gemeinschaftsräume, die gemeinsame Pflege der Anlage und organisieren Bewohner:innenversammlungen, in denen unter anderem finanzielle Entscheidungen getroffen werden.

Aneignung und Individualisierung spielen ebenfalls eine wichtige Rolle, gute Beispiele sind die Farbauswahl der Wohnungstüre oder ein persönlicher Briefkasten. Elisabeth Hollerbach, Mitgründerin der Wohnbaugenossenschaft wagnis eG, beschrieb das Wesen von Wohnprojekten sehr treffend, als sie sagte: „Es geht nicht um die Selbstverwirklichung in der Steckdose, sondern um die Teilhabe an Gemeinschaft“. Denn der ausschlaggebende Aspekt eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts ist die Teilhabe an der Gemeinschaft – das reicht vom Feiern und Kinoschauen auf der Dachterrasse bis zum gemeinsamen Handwerken, Gärtnern und Arbeiten. Wichtig dabei ist die Identifikation der Bewohner:innen mit dem Projekt und die gemeinschaftliche Übernahme von Verantwortung.

Die mitbauzentrale berät

Fit für das eigene Projekt: Für Initiativen auf dem Weg zu ihrem Projekt bieten wir ein breites Spektrum an Fachveranstaltungen. Wir vermitteln Wissen zur Gruppengründung, Rechtsformen und Finanzierung, zu Methoden der Entscheidungsfindung, der Organisation von Gemeinschaftsräumen und zu weiteren Themen rund ums gemeinsame Wohnen und Bauen.

Wir sind da! Initiativen und Gruppen werden kostenfrei und auf dem Weg zum Projekt unterstützt. Für alle Fragen stehen die Mitarbeiterinnen der mitbauzentrale mit ihrem umfassenden Wissen und ihrer Erfahrung zur Verfügung.

„Wohnprojekte bilden, stärken, machen die Leute bewusster. Das bedeutet, dass der Umgang in den Häusern ein völlig anderer ist, ein nachbarschaftlicher. Aber auch der Umgang mit dem Haus – Vandalismus, zum Beispiel, findet bei uns nicht statt.“

Yvonne Außmann, Vorstand WOGENO eG; Geschäftsführung Cohaus München



→ Partizipation

Bilder im Uhrzeigersinn: Gemeinsam werken, Progeno eG, Prinz-Eugen-Park //
 Architekturwettbewerb „San Riemo“, Kooperative Großstadt eG, Riem // Gemeinsame
 Gartenpflege Progeno eG, Prinz-Eugen-Park

Seiten 82/83, Bilder im Uhrzeigersinn: Workshops Flexible Grundrisse, „San Riemo“, Riem //
 Planungsprozess, Mietshäuser Syndikat Görzerstraße // Ideenworkshop, wagnisART Domagkpark







Gebäude – bezahlbar und zukunftsweisend

Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen auch architektonisch neue Maßstäbe. Die mit den Planer:innen entwickelten Gebäude zeigen Lösungen auf, wie Wohnen bezahlbar wird und gutes Zusammenleben gelingen kann. Sie bieten Platz für vielfältige Wohnbedarfe, bauen flächensparend und klimaschonend, öffnen sich zum Quartier, nutzen die Dächer und integrieren innovative Mobilitätskonzepte.

Häuser für Wohnprojekte zu bauen, fordert von den Fachplaner:innen ein Bekenntnis zur kooperativen Arbeitsweise. Die Aufgabe, im gemeinsamen Prozess ein Gebäude entstehen zu lassen, mit dem sich die zukünftigen Bewohner:innen identifizieren können, das ihren Bedarf und ihre Vorstellungen erfüllt, ihre Haltungen, Werte und Ziele widerspiegelt, ist komplex. Es gilt, das Unmögliche möglich zu machen. Von den Architekt:innen werden Entwürfe erwartet, die einerseits Gemeinschaft ermöglichen und andererseits Privatheit zulassen; die vielfältige Wohnbedarfe berücksichtigen und gleichzeitig anpassbar sind auf sich ändernde Lebenssituationen; Wohnhäuser, die hochwertig gebaut sind, trotzdem bezahlbar bleiben und dazu den ökologischen Fußabdruck reduzieren.

So entstanden in den zurückliegenden Jahren neue Gebäudetypologien, deren Fokus auf Begegnung liegt: Gemeinschaftsräume ergänzen den privaten Wohnraum, breite Laubengänge werden zu Aufenthaltsflächen, Brücken verbinden Häuser, auf Dächern wachsen Gärten. Mit experimentellen Grundrisskonzepten, die flexible Wohnungsgrößen und -belegungen erlauben, setzen Gemeinschaftsprojekte neue Standards im Wohnungsbau.

**„Wenn man es nicht möchte, ist man nie allein.
Und wenn doch, kann man die Tür zu machen
und in den eigenen vier Wänden für sich bleiben.“**

Agnieszka Spizewska, Aktive Bewohnerin Progeno eG Freiham

Baugemeinschaft „gemeinsam größer II“, Prinz-Eugen-Park

Öffnung zum Quartier

Wohnprojekte legen ein besonderes Augenmerk auf den Übergang von öffentlichem und privatem Raum. Die Gebäude grenzen sich nicht ab, sie laden ein. Durch öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, kleinteilige Raumangebote, Kleingewerbe und Gemeinschaftsräume öffnen sich die Projekte zum Quartier hin und tragen zur dessen Belebung bei. Die Schnittstelle zwischen Innen und Außen wird zum Begegnungsraum, mit Vorzonen und Plätzen oder einer Bank vor der Tür. Überdachte Freiflächen werden zu Marktplätzen und laden die Nachbarschaft ein.

Raum für Begegnung

Raum zur Begegnung kann überall im Haus sein. Brücken, Stege, Laubengänge verbinden Wohneinheiten und Gebäudeflügel und sind mehr als bloße Durchgangswege. Sie schaffen neue Raumsituationen und bieten hohe Aufenthaltsqualität. Die Laubengänge öffnen sich kommunikativ zum gemeinschaftlichen Innenhof, während sich die privaten Balkone nach außen orientieren.

Auch Eingangsbereiche und Treppenhäuser werden zu Treffpunkten. Sie sind größer als üblich, haben schallgeschützte Decken und ermöglichen das informelle Miteinander im Gebäude.

Die Dächer sind der Freiraum der Hausgemeinschaft und Rückzugsort für die Bewohner:innen. Begehbbare Dächer bieten der Hausgemeinschaft zusätzlichen Raum zur freien Gestaltung.

„Das Beste in unserem Wohnprojekt hier in Freiam ist unser Dachgarten für mich. Dort können wir gemeinsam gärtnern und treffen uns oben sehr gerne, sitzen auf unseren Dachterrassen und genießen am Abend den Sonnenuntergang.“

Vera Schwekendiek, Mitarbeiterin raumFAIR eG; Bewohnerin raumFair Freiam

„Ziel eines jeden Projektes ist es, ein resilientes Gebäude zu erschaffen, das der Gemeinschaft über Jahrzehnte dienen kann und sich den äußeren und inneren Gegebenheiten anpasst. Besonders gelungen sind Projekte, die in die Nachbarschaft oder sogar Stadtgesellschaft ausstrahlen.“

Michael Port, Vorstand Wohnbaugenossenschaft Stadtimpuls eG

Die besten Plätze im Haus sind für alle reserviert: mit Blick über die Stadt, Sonnenuntergang und Sternenhimmel. Dächer können grüne Oasen mit Hochbeeten zum gemeinsamen Pflanzen und Ernten sein, Rückzugsort für private Treffen, Spielfläche fürs Open-Air Kino und andere gemeinsame Aktivitäten.

Wohnkonzepte

Vielfältige Wohnbedarfe werden in kompakten, effizienten Grundrissen untergebracht – Mischung ist Programm. Jedes Projekt bietet unterschiedliche Wohnungsgrößen und -angebote an. Neben der Einzelwohnung sorgen Wohnungen für Großfamilien oder Wohngemeinschaften für noch mehr Gemeinschaft innerhalb der Gemeinschaft. Auch Cluster-Grundrisse gehören in vielen Projekten mittlerweile zum Standard. Es sind kleine Einheiten mit Bad und Küchenzeile innerhalb einer großen Wohnung mit Gemeinschaftsflächen.

Trotz Wohnungsvielfalt setzen die Projekte auf Flexibilität. Die Grundrisse werden anpassbar geplant. Einzelne Räume sind zuschaltbar und können je nach Bedarf den benachbarten Wohnungen zugeschlagen werden. Innerhalb der Wohnungen sind Zimmer oft nutzungsneutral geplant, das heißt, es wird nicht vordefiniert, ob es sich um Wohnzimmer, Kinderzimmer oder Schlafzimmer handelt. Jokerzimmer wiederum sind Räume, die für einen begrenzten Zeitraum zusätzlich angemietet werden können, um in besonderen Situationen die Wohnsituation zu entspannen, beispielsweise wenn Angehörige zeitweise betreut werden müssen.

Mehr Raum durch Teilen

Gemeinschaftsräume sind primär Begegnungsräume, Räume für die Gemeinschaft, für private Feiern von Kindergeburtstag bis Abendessen, für Aktivitäten der Hausgemeinschaft von Fußballabend bis Hausfest oder für die Nachbarschaft, für vielfältige Kurse und Veranstaltungen von Yoga bis zur Hausaufgabenbetreuung und vieles mehr. Darüber hinaus haben Gemeinschaftsräume einen ökonomischen Aspekt. Nutzungen, die nicht permanent in der eigenen Wohnung stattfinden, werden in die Gemeinschaft ausgelagert und geteilt; Waschraum, Gästezimmer, Coworking Fläche, Musikübungsraum, Sauna oder Werkstatt. Die individuelle Wohnfläche bleibt klein, kompakt und sparsam, die Wohnkosten trotz luxuriösem Raumangebot gering.

„Mich begeistert an Wohnprojekten, wie viel man teilen kann und nicht selbst besitzen muss. Das fängt an mit dem Gästeappartement, für das man sich ein extra Zimmer spart, bis über die Kettenmesslehre fürs Fahrrad, die man im gemeinschaftlichen Werkraum findet und nicht im eigenen Werkzeugkasten braucht, bis hin zu Leihanfragen an Bewohner:innen, die, egal wie verrückt sie sind, immer bedient werden können – ob es der Sari ist oder die Eismaschine.“

Frauke Rotschuh, Mitarbeiterin wagnis eG, Bewohnerin wagnisPARK

„Wohnprojekte wollen nicht nur individuellen Wohnraum für einzelne Bewohner:innen schaffen, sondern einen Lebensraum für die Gemeinschaft. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Gestaltung des Raums zwischen den Wohnungen gelegt. Die innere und äußere Erschließung der Gebäude wird nicht als unrentable Nutzfläche gesehen, sondern als gemeinschaftlich nutzbarer Raum.“

Gabriele Götzl, Sachgebietsleitung Wohnungsbau
im Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Alternative Mobilität

Nicht jeder Haushalt benötigt einen PKW-Stellplatz, das haben Wohnprojekte in München bewiesen. Der Fokus liegt auf dem Fahrradverkehr. Gebaut werden großzügige Fahrradgaragen mit genug Platz für Anhänger, Helme und eine Reparaturwerkstatt. Ein breites Mobilitätsangebot an geteilten Fahrzeugen wie Pedelecs, Lastenräder oder Carsharing, macht den Verzicht auf das eigene Auto leicht.

Pionier in diesem Bereich war die Baugemeinschaft Autofrei Wohnen. Die Initiative realisierte in München drei Projekte und musste sich den Verzicht auf Stellplätze noch hart erkämpfen. Im Domagkpark richtete die WOGENO eG die erste E-Mobilitätsstation Münchens ein, der Strom dafür kommt von der Gebäudefassade und vom Dach. Am Ackermannbogen wurden im Projekt wagnis1 die nicht mehr benötigten Stellplätze zur Kreativgarage umgebaut.

Umweltbewusst und klimaverträglich

Wohnprojekte achten bereits seit langer Zeit auf Nachhaltigkeit und die Reduzierung des CO²-Fußabdrucks beim Bau von Häusern. Auch in Sachen gesunde Baumaterialien, nachwachsende Rohstoffe, gut gedämmte Gebäude und klimaverträgliche Energieerzeugung waren Wohnprojekte immer einen Schritt voraus. Noch bevor von der Stadt München die Ökologische Mustersiedlung im Prinz-Eugen-Park ausgeschrieben wurde, installierten Wohnprojekte Solaranlagen und realisierten mustergültige Holzbauten. Die Baugemeinschaft gemeinsam größer II im Prinz-Eugen-Park erhielt sogar den Deutschen und Bayerischen Landschaftsarchitekturpreis für Artenschutz und naturnahe Freiraumgestaltung.

Heute setzen sich die Projekte im Sinne nachhaltiger Kreislaufwirtschaft mit dem gesamten Lebenszyklus von Gebäuden und Freiflächen auseinander. Sie achten auf Wiederverwendbarkeit der Baumaterialien und verwenden recycelte Baustoffe.

Einfach Bauen

Bauen ist teuer geworden, Grundstückspreise und Baukosten sind hoch, ebenso die Zinsen. Zahlreiche Vorschriften, Normen und Anforderungen verteuern zusätzlich den Bau. Um weiterhin klimagerecht und bezahlbar zu bauen und zugleich viele der Raumangebote und Qualitäten wahren zu können, sind Vereinfachung und Reduktion gefragt. Gemeinsam mit den Bewohner:innen und den Planenden suchen Wohnprojekte daher nach praktikablen Lösungen und üben Verzicht. Sie experimentieren mit Systembauweisen und modularen Konstruktionen, und wie die WOGENO in Bad Aibling realisieren sie erste Vorzeigeprojekte des einfachen Bauens.

„Die Gemeinschaftsräume und Flächen sind die Basis. Alles, was es dann noch braucht, ist Zeit, ein paar Ideen und helfende Hände.“

Frauke Roths Schuh, Mitarbeiterin wagnis eG; Bewohnerin wagnisPARK

„Es macht wahnsinnig Spaß, an solchen Projekten als Planender mitzuarbeiten. Ich finde es unglaublich bereichernd zu sehen, welche und wie viel mehr Bedarfe da sind, als man gemeinhin glaubt.“

Rainer Hofmann, Geschäftsführung bogevischs buero architektur & stadtplanung

Die mitbauzentrale zeigt, was möglich ist

Was gibt es schon? Wir bieten einen kompakten Überblick über Projekte in München und im Umland.

Einblick in die Projekte: Wir organisieren Führungen und Projektvorstellungen. Der „Tag der offenen Wohnprojekte“ vermittelt Interessierten die Vielfalt und Besonderheiten der Projekte.

Erfahrungsaustausch: Wir vernetzen Wohnprojekte mit Initiativen in der Planungsphase und fördern auf diese Weise den Erfahrungsaustausch.

Planung im Fokus: Wir organisieren Fachveranstaltungen. Neben den Projektverantwortlichen werden damit auch die Planungsbüros angesprochen, die einen wichtigen Beitrag zur zeitgemäßen Planung leisten.



→ Wohnkonzepte

Bilder im Uhrzeigersinn: Demenz-WG, MARO Genossenschaft, Unterhaching // Wabe Riem, WOGENO München eG // 60plus-Clusterwohnung, Projekt „Freihampton“, Kooperative Großstadt eG, Freiam





→ Zukunftsfähig

Bilder im Uhrzeigersinn: Fassadenbegrünung Johann-Fichte-Str. WOGENO München eG // Fahrradgarage WOGENO München eG, Prinz-Eugen-Park // Holzbau Baugemeinschaft „Team3“, Prinz-Eugen-Park

Seiten 96/97, Bilder im Uhrzeigersinn: Dachbegrünung Baugemeinschaft „gemeinsam größer II“ // Dachgarten Fritz-Winter-Str., WOGENO eG, Domagkpark // Solaranlagen Limmatstraße WOGENO München eG // Mobilitätszentrale, WOGENO München eG, Domagkpark







Bauen, wohnen, wirken Sie mit!

Wohnprojekte sind zu unerlässlichen Elementen einer Stadtentwicklung in München geworden, die sich am Wohle der Gemeinschaft orientiert. Mit ihnen wurde eine Kultur des Bauens eingeleitet, die sich an den Menschen ausrichtet, für die gebaut wird, sowie an der Umwelt, die sie umgibt. So entstehen Gebäude, an denen der Blick haften bleibt und die dazu einladen, am Stadtgeschehen teilzunehmen. Sie sind bedarfsgerecht, wandelbar und inklusiv konzipiert; ressourcenschonend, innovativ und resilient gebaut; gemeinwohlorientiert, partizipativ und gemeinschaftlich organisiert. Damit antworten sie auf dringliche Fragen unserer Zeit, öffnen den Blick auf gesellschaftliche Zukunftsvisionen und werden zu (Elektro-)Motoren sozialökologischen Wandels.

Wohnprojekte sind nicht nur markante Bausteine der urbanen Landschaft, sondern auch prägend für die Münchner Stadtgesellschaft. Dort, wo sozialräumliche Trennung, Vereinzelung oder Alterseinsamkeit Distanz zwischen den Münchnerinnen und Münchnern schafft, können Wohnprojekte für Nähe und soziale Wärme sorgen. Innerhalb der Wohnräume lassen Clustergrundrisse die Bewohnerschaft näher zusammenrücken – und in private Bereiche zurückziehen, sobald die soziale Batterie leer geht. Viele Bereiche des Lebens können auf Gemeinschaftsflächen ausgetragen werden, wo nachbarschaftliches Zusammenleben und gesellschaftlicher Zusammenhalt Hand in Hand gehen. Nach außen öffnen sich Wohnprojekte hin zum Quartier, damit werden sie nicht nur selbst zum Akteur im Münchner Stadtgeschehen, sondern bieten auch anderen Interessierten eine Plattform für Teilhabe.

„Für mich sind Wohnprojekte nicht nur eine trendige neue Wohnform, sondern eine Lebenseinstellung.“

Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin Landsberg am Lech

Baugemeinschaft „StadtNatur“ in Alt-Riem //

Nächste Seite: Dachterrasse „San Riemo“ Kooperative Großstadt eG in Riem

Der Landeshauptstadt München liegt es am Herzen, diese besondere Form des Wohnens zu fördern und zu unterstützen. Der Aufruf zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bleibt weiter bestehen; wie auch der Bedarf nach Unterstützung bei der Umsetzung. Möchten Sie selbst die Initiative für ein Wohnprojekt ergreifen? Dann werden Sie und Ihre Mitstreiter:innen der Aufgabe begegnen, unterschiedliche Akteure zu navigieren, die Eigenheiten der Gruppe zu berücksichtigen, Strukturen der Organisation zu schaffen. Sie werden auf Rahmenbedingungen, rechtliche Vorgaben und finanzielle Hürden stoßen. Doch all dies wird sich lohnen, wenn Sie später auf der grünen Terrasse Ihres Wohnprojekts sitzen, die Sonne im Gesicht, umgeben von Menschen, die Sie kennen, mit denen Sie gerne Zeit und vielleicht sogar Ihren Lebensabend verbringen. Schrecken Sie also vor den anfänglichen Herausforderungen nicht zurück – die Türen der mitbauzentrale stehen Ihnen zur Beratung und Vermittlung offen.

„Ein Haus mit dem Mietshäuser Syndikat zu bauen, bedeutet zwar viel Arbeit, Geduld und Ausdauer, doch wir sind mächtig stolz darauf, dass es möglich ist, mit einer Gruppe motivierter Menschen ein Wohnprojekt zu schaffen, das auf Nachhaltigkeit, Solidarität und Selbstbestimmung basiert. An alle Gruppen da draußen: Traut euch!“

Jorina, Görzer128 Mietshäuser Syndikat Neubauprojekt



Links

mitbauzentrale-muenchen.de/termine
mitbauzentrale-muenchen.de/projektboerse
mitbauzentrale-muenchen.de/wohnprojekte/projektformen

urbanes-wohnen.de
gima-muenchen.de
wogeno.de
frauenwohnen.de
wohnen-ohne-auto.de
wagnis.org
maro-genossenschaft.de
dasgrossekleinehaus.de
streitfeld.net
ligsalz8.de
kooperative-grossstadt.de/zirkulaeresbauen-metzgerstrasse

prinzeugenpark.de/quartierszentrale/was-wir-tun.html
ackermannbogen-ev.de/aelwa
isarwatt.de

stiftung-trias.de
architekturmuseum.de/ausstellungen/keine-angst-vor-partizipation-wohnen-heute/

Impressum

10 Jahre
mitbauzentrale
münchen
mitbauen
mitwohnen
mitwirken

10 Jahre mitbauzentrale münchen
Begleitheft zur Ausstellung
10. September bis 20. Dezember 2024 im PlanTreff München
Herausgeber: mitbauzentrale münchen, Natalie Schaller
Redaktion: Natalie Schaller, Heike Skok, Anne Krins, Lena Willimek
Lektorat: Sela Miller; CvD: Katharina Wildemann
Gestaltung: unodue{ münchen // Druck: Druck & Medien Schreiber GmbH

Bildnachweise: © Andreas Knoblauch, Seite: 96 oben // © Anke Geisler, Seite: 15 unten // © Anne Krins, Seite: 96 unten // © Bernhard Rohnke, Seite: 60 oben // © bogevischs buero, Seite: 48: oben // © Christine Grosse, Seiten: 32, 61 // © Dominik Dittberner, Seite: 49 unten // © Eckhart Matthäus, Seite 8 // © Fabio Burghardt, Seiten: 38, 71 oben // © Frank Schroth, Seiten: 49 oben, 50 unten // © Heike Skok, Seite: 93 // © Hendrik Müller, Seite: 51 oben // © Katharina Wildemann, Seiten: 14 oben links und mitte, 15 mitte, 30 unten, 31 oben und unten, 50 oben, 51 unten, 52, 59 oben, 66 oben, 67 unten, 68 unten, 69 unten, 70 unten, 71 unten, 84, 95 oben // © Katharina Winter, Seite: 58 oben // © Kyrill Hirner, Seite: 30: oben // © Lukas Vallentin, Seite: 60 unten, 95 unten, 98 // © Markus Dobmeier, Seite: 40 // © Matthias Thönnissen, Seite: 83 unten // © Michael Heinrich, Seite: 97 unten // © Mietshäuser Syndikat Görzerstraße, Seite: 83 oben // © Photogenika, Seiten: 72, 80, 81 unten // © Antony Groß, Seite: 62 // © Rudi Hassenstein, Seite: 3 // © Sarah Naundorf, Seite: 4 // © Sascha Kletzsch, Seite: 81 oben // © Sebastian Kolm, Seite: 14 unten, 67 oben, 68 oben, 69 oben, 92 oben, 94 // © Sebastian Schels, Seite: 92 unten // © Suma Cum Femmer, Seite: 82 // © Tanja Seiner, Seite: 101 // © Wilfried Tatusch, Seiten: 15 oben rechts // © WOGENO München eG, Seite: 14 unten rechts // © WohnGut Olching eG, Seite: 59 unten
Zitate: Gekürzte Statements aus den Videos zur Ausstellung 10 Jahre mitbauzentrale münchen

© Oktober 2024
mitbauzentrale münchen, Schwindstraße 1, 80798 München
www.mitbauzentrale-muenchen.de





Zusammen mehr erreichen

Bezahlbares Wohnen, klimagerechte Gebäude und gut vernetzte Nachbarschaften – das ist die Vision gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Seit Jahrzehnten engagieren sich in München zahlreiche Genossenschaften, Baugemeinschaften und Vereine. Miteinander zu bauen, zu wohnen und zu gestalten, braucht Mut und Durchhaltevermögen.

Seit 2014 unterstützt die mitbauzentrale im Auftrag der Landeshauptstadt München Initiativen bei der Verwirklichung solcher Gemeinschaftsprojekte. Anlässlich des 10-jährigen Bestehens zeigt die mitbauzentrale das Wesen von Wohnprojekten. Sie gibt einen Überblick über Rahmenbedingungen sowie Strukturen, wie Menschen sich erfolgreich organisieren, damit innovative Gebäude und lebendige Quartiere entstehen.