

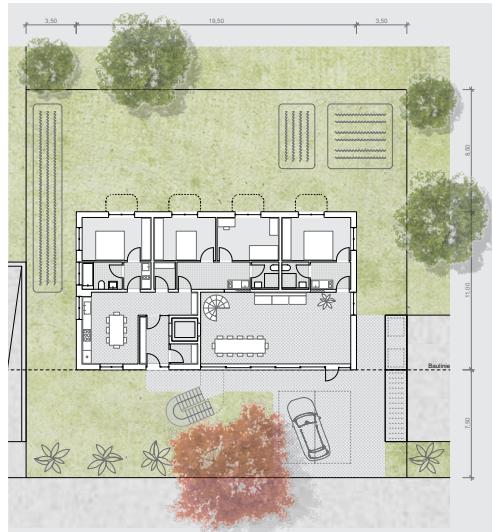
**BEWERBUNG**  
des Hausvereins Schwarmstimmung  
um das städtische Grundstück  
Görzerstraße 128 nach dem Konzept  
des Mietshäuser Syndikats

## **1. Vorstellung der Syndikatsinitiative Schwarmstimmung e.V.**

*Schwarmstimmung* e.V. verfolgt das Ziel, der Wohnungsnot in München durch gemeinschaftliches Engagement etwas entgegenzusetzen. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum nicht nur schaffen, sondern in Kooperation mit der Stadt München und dem Mietshäuser Syndikat auch dauerhaft sichern.

Bereits während der Konzeption und Ausarbeitung dieser Bewerbung konnten wir auf das freiwillige Engagement und das Know-how unserer vielfältigen und gut vernetzten Gruppe bauen. Unser Vereinsname spiegelt die kollektive Euphorie wider, mit der wir unsere gemeinsamen Ressourcen gebündelt haben, um ein innovatives Projekt auf die Beine zu stellen. Wir setzen auf Selbstverwaltung, Schwarmintelligenz und Skillsharing und bereichern dadurch die Stadtgesellschaft auf stadtplanerischer sowie auf wohnpartizipativer Ebene. Es soll ein neues Modellprojekt für eine faire Wohnungspolitik in München entstehen, das auf Gemeineigentum basiert und damit sicher vor Spekulation ist.

Die *Schwarmstimmung* besteht mittlerweile aus etwa 15 Personen, die sich an der Umsetzung des Projekts beteiligen – unabhängig davon, ob sie dort einziehen werden. Unser Projekt stößt auf großes Interesse und Resonanz.



## **2. Partizipative Gestaltung, nachhaltige Finanzierung und permanenter Erfahrungsaustausch: Was ist das Mietshäuser Syndikat?**

Das bundesweite Netzwerk des Mietshäuser Syndikats leistet durch einen breiten Erfahrungsaustausch, kompetente Beratung und Kontrolle der Projekt- und Finanzierungspläne unschätzbar wertvolle Dienste. Diese Solidargemeinschaft begleitet uns in allen Phasen der Umsetzung. So stehen wir im Austausch mit anderen regionalen und überregionalen Syndikatsgruppen aus München, Freiburg, Tübingen, Chemnitz und Hamburg, die sich auf städtische Ausschreibungen beworben und bereits Projekte realisiert haben. Jedes Projekt ermöglicht es, weitere Projekte zu fördern und zu unterstützen. Deutschlandweit wird so inzwischen positiver Einfluss auf den Mietmarkt ausgeübt und selbstorganisiertes Wohnen gelebt. Sollten wir die Möglichkeit bekommen in der Görzerstraße 128 zu bauen, würden wir die Tradition weiterführen, weiteren Menschen selbstverwaltetes Wohnen zu ermöglichen. Anders als in den meisten Genossenschaften muss in unserem Fall keine finanzielle Einlage eingebracht werden. So können sich problemlos Personen am Projekt beteiligen, die geringe finanzielle Mittel haben.

Zur Finanzierung wird neben den üblichen Bankdarlehen durch das Anwerben von Direktkrediten aus dem sozialen Umfeld ein eigenkapitalgleiches Budget aufgebaut. Der große Erfolg des Mietshäuser Syndikats in den letzten 25 Jahren begründet sich auch auf dieser Methode der Schwarmfinanzierung. So müssen die Bewohner\*innen im Projekt lediglich ihre Kostenmiete – welche dauerhaft gleich bleibt – bezahlen, dafür aber die Verwaltung des Hauses selbst in die Hand nehmen und sich eigenverantwortlich beteiligen. Die deutschlandweite Gesamtstruktur des Mietshäuser Syndikats hat kein Mitspracherecht innerhalb des individuellen Projekts. Einzig die Bewohner\*innen des Hauses entscheiden wie sie zusammenleben möchten. Der Weiterverkauf der Immobilie oder, wie in unserem Fall, des Erbpachtrechts ist durch die intelligente Regelung der Eigentumsverhältnisse durch die Mietshäuser Syndikats Haus-GmbH ausgeschlossen. So wurde aktuell in Deutschland bereits in über 150 Projekten für etwa 3500 Bewohner\*innen in 73 Städten und Gemeinden dauerhaft bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Auch mit Neubauten hat das Syndikat mittlerweile immer mehr Erfahrung.

Vielfältige Informationen über die Funktion des Mietshäuser Syndikats und andere Projektbeispiele finden sich auf der Homepage [www.syndikat.org](http://www.syndikat.org).

### 3. Schwerpunkt: Soziales und Wohnformen

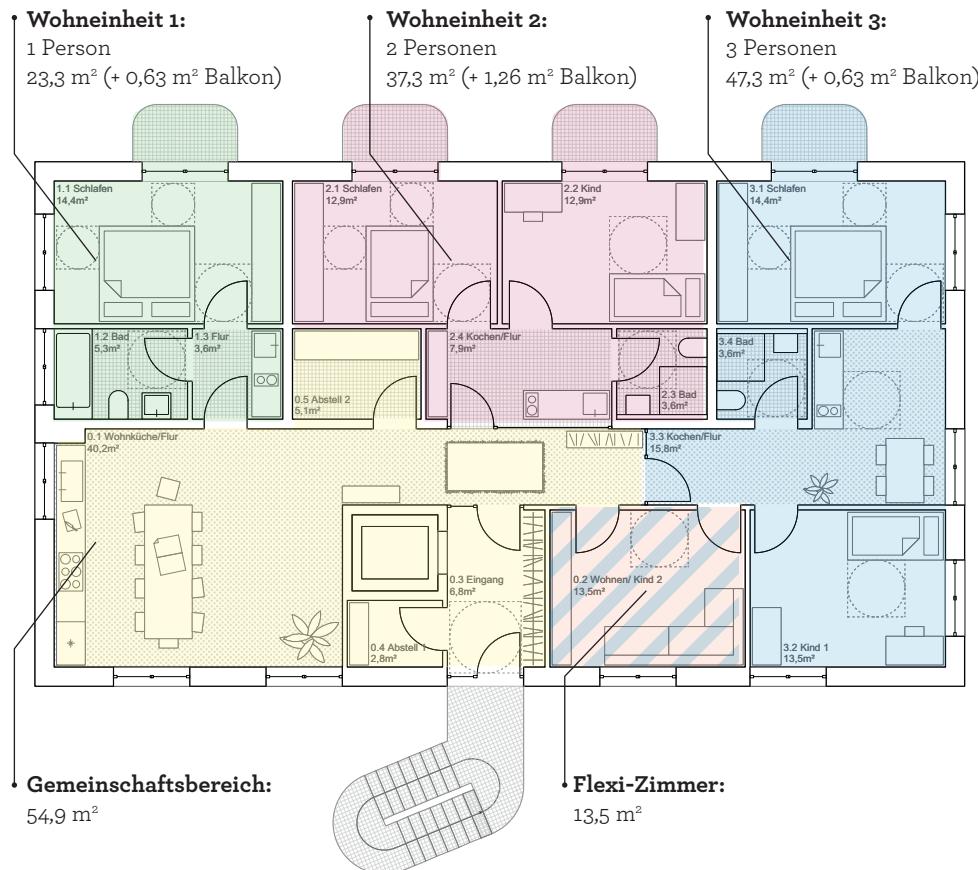
#### Innen

Unsere gemeinschaftsfördernden baulichen Maßnahmen, wie in der Ausschreibung gefordert, haben ein flexibles Mehrgenerationenwohnen im Clustermodell (siehe Beispiel wagnisART in der Broschüre *Cluster-Wohnungen* vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zum Ziel. Wir wollen zeigen, dass man mit dem Clustermodell die Anforderungen des München Modell Genossenschaften umsetzen kann. Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen finden Platz, um in einer solidarischen und selbstorganisierten Gemeinschaft mitgestaltender Bestandteil sein zu können. Wir bieten sowohl Familien, Einzelpersonen, sowie anderen Beziehungskonstellationen unabhängig von Alter, Herkunft, Glaubenszugehörigkeit und körperlichen Möglichkeiten ein Zuhause. Personen, die es auf dem Münchner Wohnungsmarkt besonders schwer haben, möchten wir ermutigen Teil unserer selbstorganisierten Hausgemeinschaft zu werden. Dazu wollen wir mit lokalen Organisationen und Interessenverbänden in Kontakt treten, um den Bedarf und mögliche Kooperationen zu besprechen.

Mit unseren Architekt\*innen haben wir eine flexible Raumaufteilung mit 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen geplant, die den jeweiligen Lebenssituationen angepasst werden können. In unserem Konzept ist durch die Mischung aus privatem und gemeinschaftlichem Wohnraum sowohl genug Rückzugs- als auch Begegnungsmöglichkeit gegeben. Zusammen genutzte Bereiche des Alltagslebens wie die großen Wohnküchen, der Gemeinschaftsgarten und die Werkstatt fördern die Kommunikation und den Zusammenhalt im Haus. So soll gegenseitige Hilfe im Alltag, beispielsweise bei Arztbesuchen, Einkäufen, Kinderbetreuung oder Behördengängen zur Selbstverständlichkeit gehören.

Um das Projekt und den Austausch innerhalb der Gruppe zu pflegen, finden alle zwei Wochen Bewohner\*innentreffen statt. Hier werden sowohl organisatorische, als auch gemeinschaftsinterne Punkte besprochen. Erfahrungsgemäß beugt diese Struktur auch Konflikten im Haus vor.

Unsere Hausgemeinschaft strebt ein zukunftsweisendes und vorbildliches Mobilitätsverhalten an. Hierfür stellen wir Fahrräder für Alltag und Transport zur Verfügung sowie geteilte, übertragbare Monatsfahrkarten für den öffentlichen Nahverkehr. Autos wollen wir vermeiden oder bei Bedarf gemeinsam verwenden.



#### Grundriss 1. OG

Der Plan zeigt den Wohnraum als Clustermodell im 1. OG. Dabei hat jede Wohneinheit ein Bad und eine Kochmöglichkeit.

Insgesamt können nach diesem Modell etwa 15 Personen mit ausreichend Platz im Haus wohnen.

Das gesamte 1. OG kommt auf eine Fläche von 176,3 m<sup>2</sup> (+2,5 m<sup>2</sup> Balkon). Insgesamt erreicht das Haus eine Fläche von 480-500 m<sup>2</sup>.

Mit diesem Grundriss werden die Wohnflächen gemäß München Modell Genossenschaften eingehalten.

## Außen

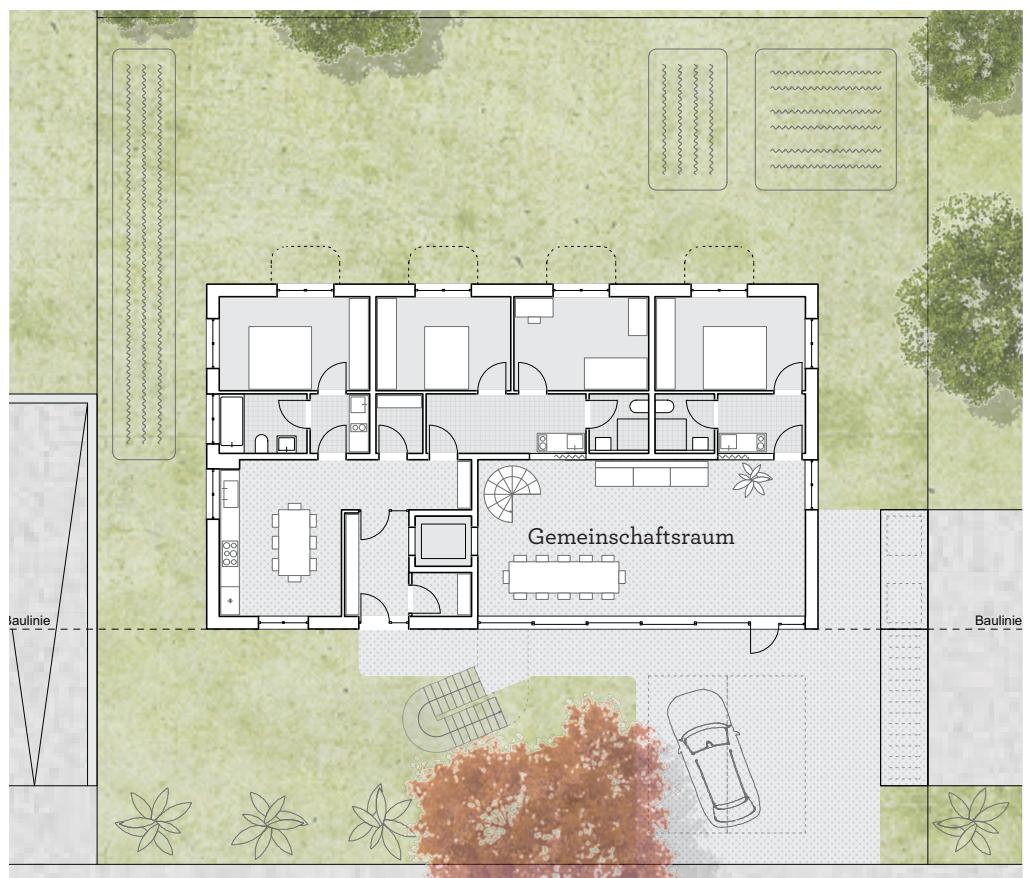
Über die Hausgemeinschaft hinaus möchten wir mit der Nachbarschaft in regen Austausch treten. Gemeinschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich, wie der geplante „Gemeinschaftsgarten Görzerstraße“ mit Sommerküche, sollen nach außen hin allen offen stehen. Diese Bereiche dienen auf praktischer, wie auch auf sozialer Ebene als Begegnungsorte.

So planen wir zudem die Installation einer „Nachbarschaftsbörse“. Hier können sowohl Dienst- und Hilfeleistungen angeboten, als auch nicht mehr verwendete Dinge des alltäglichen Gebrauchs im „Umsonstladen“ getauscht werden.

Hinzu kommen Essensverteilstationen, sowohl von Initiativen zur Eindämmung von Lebensmittelverschwendungen wie Foodsharing, als auch Verteilpunkte von solidarischen Landwirtschaften, wie beispielsweise dem Kartoffelkombinat, dem Donihof oder dem Auergarden (siehe Anhang), in denen einige von uns bereits aktiv sind. In dem flexibel nutzbaren Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss können wir so dringend benötigten Raum zur Abholung von Lebensmitteln bereitstellen. Zusätzlich bietet er eine Treff-, Koch- und Weiterverarbeitungsmöglichkeit, die auch von der Nachbarschaft oder weiteren zivilgesellschaftlich engagierten Gruppen genutzt werden kann.

Die geplante Gemeinschaftswerkstatt im Keller steht ebenfalls nicht nur der Hausgemeinschaft zur Verfügung. Reparaturen an Fahrrädern in der monatlich stattfindenden „Perlacher Bike Kitchen“ oder an Haushaltsgeräten im „Repair Café Görzer“, sowie viele weitere gemeinschaftliche Bau- und Bastelvorhaben können hier in die Tat umgesetzt werden.

In unserem Wohnkonzept soll die Trennung von privatem, halböffentlichen und gemeinschaftlichem Raum verschwimmen und der Austausch zwischen den Menschen innerhalb und außerhalb des Projekts gefördert werden.



## Grundriss EG

Der helle und offene Gemeinschaftsraum mit circa 50 m<sup>2</sup> steht sowohl Bewohner\*innen, als auch der Nachbarschaft zur Verfügung. Die oberen Stockwerke sind über eine Außentreppen – die auch eine Möglichkeit zur weiteren Begrünung bietet – erreichbar. Im Außenbereich gibt es neben den Stellplätzen festinstallierte Unterstellmöglichkeiten, welche für Fahrräder und die Mülltrennung genutzt werden. Barrierefreiheit ist in allen Stockwerken gegeben.

#### 4. Ökologisch nachhaltiges Bauen und ressourcensparende Architektur

In unserer Bewerbung haben wir uns an den gestellten Ansprüchen nach einer „kostengünstigen und flexiblen Planung“, sowie nach „ökologischen Baustoffen“ und einer „CO<sub>2</sub>-neutralen Energie- und Wärmeverversorgung“ orientiert.

Unabhängig davon, ob wir uns für eine Holzbau- oder Holzhybridbauweise entscheiden, können wir 50 kg nachwachsende Rohstoffe pro Quadratmeter Wohnfläche in KfW40-Bauweise garantieren. Um Baustoffe aus nachhaltiger und regionaler Bewirtschaftung zu beziehen, haben wir bereits erste Kontakte mit Lieferanten und Baufirmen geknüpft. Eine Photovoltaikanlage sowie Sonnenkollektoren auf dem Dach sollen Strom und Warmwasser liefern. Hierfür stehen wir in Verbindung mit der Energiegenossenschaft Isarwatt, die für unser Projekt auch ein Blockheizkraftwerk zur Diskussion gestellt hat.

Das bereits bestehende Münchner Mietshäuser Syndikatsprojekt *Ligsalz 8* verfügt über neuwertige, überzählige Sonnenkollektoren, die sie uns bei Zuschlag als „Einzugsgeschenk“ in Aussicht gestellt haben. Auch komplexe und potenziell kostenintensive Ideen wie Grauwassernutzung und ein Wärmepumpen-Heizsystem prüfen wir.

Aus der architektonischen Besonderheit des Clustermodells könnte ein Stellplatzschlüssel resultieren, der mit nur zwei Stellplätzen zu wenig Flächenversiegelung führt (3x Clusterwohnungen x MMG-Faktor 0,8 = 2 Stellplätze). Auf unsere ersten Anfragen erhielten wir von der Lokalbaukommission diesbezüglich eine aussichtsreiche Rückmeldung.

Wir sind sehr zuversichtlich und motiviert, einen energieeffizienten und nachhaltigen Neubau zu planen, der allen geforderten Maßnahmen entspricht. Zusätzlich wurde unser Bauvorhaben bereits von einem Bautechniker begutachtet und finanziell eingeschätzt. Um finanziell flexibel zu sein, sind große Kostenpunkte wie die Unterkellerung, die Dachgauben und die Balkone verhandelbar.



#### Außenansicht

Einfacher Baukörper mit Mansarddach, Außentreppe und Holzfassade. Zu den Nachbargrundstücken wird das halbe Abstandsflächenrecht in Anspruch genommen (gemäß Bayerische Bauordnung).

## 5. Vorläufiges Finanzierungskonzept

Die Neubaukosten in unserem Finanzierungskonzept wurden anhand der vorliegenden Planskizzen eingeschätzt. Unter vorläufiger Annahme dieser Kosten liegt der monatliche Mietpreis unter 11 Euro pro Quadratmeter.

KOSTENSCHÄTZUNG	FINANZIERUNGSMITTEL	AUFWENDUNGEN
Kaufnebenkosten* 207.275,00 € Neubau 1.710.625,00 €	Bank 750.000,00 € MMG Darlehen 662.500,00 € Direktkredite 479.475,00 € Eigenkapital 25.925,00 €	Zinsen/Tilgung 52.821,00 € Mietausfallwagnis 1.850,00 € Hausbetriebskosten 6.360,00 €
<b>Summe 1.917.900,00€</b>	<b>Summe 1.917.900,00€</b>	<b>Summe 61.031,00€</b>
<b>500 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>		<b>mtl. Miete: <u>10,28 €/m<sup>2</sup></u></b>

\*Erbpacht inklusive

## 6. Fazit

Der äußerst konstruktive und motivierende Entstehungsprozess dieser Bewerbung hat uns gezeigt wie effektiv die Bündelung von gemeinsamen Kompetenzen sein kann. Schritt für Schritt wuchsen die Ideen. Manche wurden fallen gelassen, andere ließen wir uns nicht nehmen. Aus monatelangen Diskussionen ist nun bereits ein Gebäudegrundriss entstanden. Aber nicht nur auf dem Papier: Wir mussten uns gegenseitig eingestehen, dass wir innerlich bereits so manche Begehung des Hauses vollzogen haben, so konkret haben wir das Projekt bereits vor Augen. Wir hoffen nun sehr, dass wir Sie mit unserem Konzept überzeugt haben und Sie uns die Möglichkeit geben unsere gemeinsamen Ideen in die Tat umzusetzen.