

Schikanederstraße 1a, Pasing

Interessensbekundung und mögliches Vorgehen (Stand: 23.12.2022)

1. Ausgangslage

Seit November 2022 sind wir, das Wohnraumschiff (s. Absatz 2) mit Karlheinz (Charly) und Birgit Grziwa in Kontakt. Die beiden sehen sich im Zuge eines Erbfalls gezwungen, das Grundstück Schikanederstraße 1a in Gänze oder in Teilen zu verkaufen. Das Grundstück ist circa 1.600 qm groß, hat eine GFZ von 1,0 und ist bereits mit einem Bestandsgebäude (circa 250 qm Wohnfläche) bebaut. Es handelt sich dabei um das Elternhaus von Charly.

Charly und Birgit wünschen sich, in dem von ihrer Familie seit vielen Jahren bewohnten Haus bleiben zu können. Insbesondere Charly ist biographisch eng mit dem Haus verbunden, so befinden sich zum Beispiel künstlerische Arbeiten (Mosaiken und Fliesen) im Bestandsgebäude. Neben drei erwachsenen Kindern haben die beiden einen Sohn im Grundschulalter. Insbesondere für die Jahre seines Aufwachsens möchten Charlie und Birgit den Wohnraum erhalten.

2. Wohnraumschiff und Convex_us eG

Wir sind das Wohnraumschiff, eine Hausprojektgruppe der Münchner Dachgenossenschaft Convex_us eG. Die Gruppe zählt aktuell circa zwölf Erwachsene und Kinder. In Wohnungsgenossenschaften gehören die Häuser allen Menschen, die in ihnen leben, zusammen. Die Mitglieder bzw. Genoss:innen zeichnen Anteile und stellen so gemeinsam das nötige Eigenkapital. Dafür gibt es dann keine Vermieter:innen, die von den Mieten profitieren. Die Convex_us eG wird unterstützt von der Mitbauzentrale, einem Beratungsbüro für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, dessen Träger die Landeshauptstadt München ist.

Unser Ziel ist es, bezahlbares, gemeinschaftliches, selbstverwaltetes und möglichst umweltverträgliches Wohnen in München und Umgebung zu realisieren. Damit dies möglich wird, setzen wir auf wenig(er) Privatflächen zu Gunsten eines hohen Anteils an Gemeinschaftsflächen und flexible Wohneinheiten, die sich unterschiedlichen Bedürfnissen anpassen. Eine Verminderung des Flächenverbrauchs pro Kopf (rd. 30 qm statt bundesdeutscher Durchschnitt von 47 qm) bei zugleich vielen verschiedenen räumlichen Funktionen und Angeboten wird möglich, wenn Räume wie Wohnzimmer, Küche, Werkstatt, Yogaraum, usw. geteilt werden.

Seit der Gründung des Wohnraumschiffs sind zwei Jahre vergangen, in denen wir bereits wertvolle Erfahrungen sammeln konnten, z. B. bei der Konzeption von Bauprojekten (architektonischer Entwurf und Finanzierung), in Prozessen der Gruppenbildung für gemeinschaftliches Wohnen sowie bei der Teilnahme an öffentlichen Vergabeverfahren. Bisher konnte das Wohnraumschiff im hart umkämpften Immobilienmarkt Münchens keines der angestoßenen Projekte zur Realisierung bringen, beschäftigt sich aber laufend mit der Anbahnung neuer Projekte. Dabei wachsen wir als Gruppe immer weiter zusammen und haben eine solide Arbeitsstruktur sowie Methoden und Prozesse für ein gemeinschaftliches Denken, Leben und Entscheiden entwickelt.

mehr:

<https://wohnraumschiff.de/>

<https://www.convexus.de/>

<https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/home.html>

3. Die Stiftung trias

Die Stiftung trias ist eine Bodenstiftung mit Sitz in Hattingen. Sie kauft Grundstücke, um sie dauerhaft einem sozial-ökologischen Nutzen zuzuführen. Konkret bedeutet das, dass die die Grundstücke mit sehr langfristigen Erbpachtverträgen mit Hausprojektgruppen (wie dem Wohnraumschiff) eingeht. Die Hausprojektgruppe muss dann nicht auf einmal den sehr hohen Kaufpreis aufbringen, sondern zahlt einen jährlichen Erbbauzins. Außerdem bleibt das Grundstück als Teil des Stitungskapitals für immer einem gemeinnützigen Zweck verbunden. Mit der Stiftung trias haben wir bereits bei der Bewerbung um ein öffentliches Grundstück zusammengearbeitet. Von beiden Seiten gibt es großes Interesse, auch bei einem neuen Projekt zu kooperieren.

mehr: <https://www.stiftung-trias.de/home/>

4. Interessenserklärung und nächste Schritte

Wir, das Wohnraumschiff, können uns grundsätzlich sehr gut vorstellen, auf dem Grundstück Schikanederstraße 1a in Pasing ein Hausprojekt zu realisieren. Es könnte nach den ersten Raum- und Flächenstudien unserer Architekt:innen Wohnraum für bis zu 30 Menschen bieten.

Die nächsten beiden Schritte dabei wären aus unserer Sicht:

- a) Mögliche Kauf- und Nutzungsszenarien mit Charly und Birgit besprechen (Januar 2023):
 - Wir haben bereits erste Szenarien entwickelt, die wir der Familie Grziwa gerne im persönlichen Gespräch vorstellen würden.
 - Wichtig ist uns, die folgenden Punkte besser zu verstehen: Welche Wünsche und Bedürfnisse hat die Familie Grziwa? Wie stellen sie sich ihre Zukunft in Sachen Wohnen vor? Welche Erwartungen haben die vier Kinder?
- b) Kalkulation detaillieren (Februar/März 2023):
 - Basierend auf a) sollten sich wichtige Eckdaten für die Kostenkalkulation ergeben
 - Offen ist die Klärung des Grundstückswerts und die Frage, welchen Preis Charly und Birgit verlangen müssen, wollen bzw. können (ggf. macht hier ein gemeinsamer Termin bei der Rechtsanwältin der beident Sinn)
 - Diese Information muss mit unserem Anspruch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dem damit verbundenen Kostenrahmen abgeglichen werden

5. Kontakt

Dipl.-Ing. Architektin Helena Eichlinger // 0178 4531693 // helena@eichlinger-architekten.de