

# Eine Villa für Viele

*Nutzungskonzept für den Krapfberg 5*



# Inhalt

## *01. Bedarf*

6

Handlungsbedarf durch Siedlungsdruck, steigende Mieten und Verdrängung  
Hoher Flächenkonsum pro Kopf  
Effizientere und grünere Nutzung von vorhandenem Wohnraum durch Umstrukturierung  
Wohngenossenschaften als Partnerinnen von Gemeinden

## *02. Soziale Vision*

8

Eine Hausgemeinschaft mit unterschiedlich großen Wohngemeinschaften  
Bezahlbarer Wohnraum  
Soziales Miteinander im Alltag  
Gemeinsame Verantwortung der Bewohner:innen  
Gegenseitige Unterstützung innerhalb der Hausgemeinschaft  
Mitgestaltung einer attraktiven Nachbarschaft

## *03. Kulturell-ökologische Vision*

11

Ein Grundstück als Commons  
Umweltverträgliche Bauweise  
Mehr als Eigentum – Teilen und gemeinschaftliche Nutzung  
Geringer Flächenverbrauch und hoher Lebensstandard  
Treffpunkt eines lebenswerten Ortszentrums

## *04. Architektonische Vision*

13

Identifikationsstiftendes Gebäude im Herzen Gautings  
Achtsamer Umgang mit Flächendenkmal und historischem Bestandsgebäude  
An Topographie und angrenzender Bebauung orientierter Erweiterungsbau in Holzbauweise  
Gräberfeld und Abstandsflächen  
Ein Entwurf, der die Gemeinschaft fördert  
Individuell gestaltbare Privaträume und gestaffelte Gemeinschaftsflächen  
Ressourcenschonende Bauweise und Materialien

## *05. Organisatorische Struktur*

19

Grund und Boden dauerhaft der Spekulation entziehen  
Traditionsmodell im Trend  
Demokratiebildung, Selbstverwaltung und Solidarität  
Das Haus gehört allen Genoss:innen gemeinsam

## *06. Finanzielles Fundament*

21

Grundstück  
Baukosten  
Finanzierungsplanung  
Ergebnisplanung

# Vorwort

Hallo, wir sind das *Wohnraumschiff*, eine Projektgruppe der Wohngenossenschaft Convex\_us eG. Gemeinsam mit der Stiftung trias bewerben uns mit diesem Konzept um die Immobilie am Krapfberg 5. Unsere Gruppe startete im Herbst 2020 als Zusammenschluss, der sich ergebnisoffen zum Thema gemeinschaftliches und zukunftsfähiges Wohnen ausgetauscht hat. Auftrieb bekamen wir, weil das Thema gerade an vielen Stellen debattiert und aktiv gefördert wird. So haben wir die Fortbildungsangebote der Mitbauzentrale (ein im Auftrag der Landeshauptstadt München beratendes Büro) genutzt, um mehr über die Funktionsweisen, die Finanzierung und das Leben in Wohngenossenschaften zu lernen. Wir fassten also den Entschluss nach einem Ort für die Gründung eines Genossenschaftshauses zu suchen.

Einige von uns wohnten bereits in Gauting, kannten die Villa am Krapfberg und hatten die Debatten um ihre Nutzung verfolgt. Als das Vergabeverfahren startete, verstanden wir dies als Einladung unsere Vision für diesen identifikationsstiftenden Ort im Zentrum der Gemeinde zu konkretisieren. Die *Wohnraumschiff*-Gruppe besteht aktuell aus fünf Erwachsenen und einem Kind. Sollte sich der Gemeinderat für unser Konzept entscheiden und der Krapfberg 5 zum Genossenschaftshaus werden, würde unsere Gruppe wachsen. Insgesamt könnte Wohnraum für etwa 15 Erwachsene und Kinder entstehen. Gespräche mit potenziellen Neuzugängen laufen bereits. Das *Wohnraumschiff* würde sich freuen, in Gauting zu landen und das Gemeindeleben aktiv mitzugestalten!

Verankert im Stadtviertel – ob Nachbarschaftscafe, Kulturraum oder Veranstaltungsort für private Feiern



# 01. Bedarf

## ⇒ Handlungsbedarf durch Siedlungsdruck, steigende Mieten und Verdrängung

Die Gemeinde Gauting gehört mit knapp 21.000 Einwohner:innen zu den größten Gemeinden des Landkreises. Wie in vielen anderen Gemeinden im Münchner Umland wird die Zahl der Gautinger Bürger:innen auch in Zukunft weiter wachsen. Der verfügbare Wohnraum wächst langsamer. Man spricht von einem „hohen Siedlungsdruck“ (bulwiengesa, 2020); in Konsequenz steigen Mieten und Immobilienpreise. Immer weniger Menschen können es sich darum leisten in Gauting zu wohnen. Ganz besonders sind davon Rentner:innen, Alleinerziehende und junge Familien betroffen. Sie müssen häufig mit einem geringeren Einkommen auskommen. Auch unser Gemeinwesen leidet unter steigenden Mieten: Menschen, welche in für die Gesellschaft wichtigen, aber weniger gut bezahlten Berufen tätig sind (Handwerker:innen, Erzieher:innen, Pfleger:innen etc.), können die Mieten in Gauting nicht mehr bezahlen und müssen wegziehen oder kommen gar nicht erst hier her.

## ⇒ Hoher Flächenkonsum pro Kopf

Die beschriebene Situation ist nicht nur darum so, weil Wohnraum insgesamt fehlt, sondern auch weil jede:r Einzelne viel Wohnraum für sich beansprucht: Knapp 80 % der Haushalte in Gauting werden nur von ein oder zwei Personen bewohnt; gleichzeitig machten im Jahr 2018 drei Viertel des gesamten Wohnungsbestandes in Gauting Einfamilienhäuser aus (bulwiengesa, 2020). Diese Zahl ist insbesondere in Zeiten des Klimawandels problematisch: Wächst die Quadratmeterzahl, die eine Person bewohnt, müssen immer mehr Flächen bebaut werden. Böden werden versiegelt, Wald, landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen im Stadtraum verschwinden. In den immer heißer werdenden Sommern fehlen dann kleine und große Biotope, die die Luft reinigen und kühlen (Umweltbundesamt, 2013).

## ⇒ Effizientere und grünere Nutzung von vorhandenem Wohnraum durch Umstrukturierung

Laut Strukturgutachten lautet die wohnungspolitische Empfehlung für die Gemeinde Gauting „Schaffung von Wohnraum für verschiedene Einkommensschichten“ durch

„Verdichtung mit Grüncharakter“ und „Umstrukturierung“ von vorhandenem Wohnraum (bulwiengesa, 2020). Eine ressourcenschonende Lösungsstrategie startet damit das Bestehende besser zu nutzen. Für die Wohnraumpolitik bedeutet das, zuerst bei der Innenentwicklung und Bestandsnutzung anzusetzen. Als Wohngenossenschaft können wir die Gemeinde Gauting dabei unterstützen, dieser Empfehlung nachzukommen: Wir entziehen Grund und Boden langfristig der Spekulation und sichern dauerhaft günstige Mieten. Durch zukunftsfähige Raumnutzungskonzepte und zeitgemäße Architektur reduzieren wir den Flächenkonsum pro Kopf. So tragen wir zu einer enkeltauglichen Entwicklung unserer Gemeinde bei.

#### ⇒ **Wohngenossenschaften als Partnerinnen von Gemeinden**

Das Konzept ist nicht neu: Andere Kommunen im Münchner Umland haben sich bereits mit Wohngenossenschaften zusammengetan. Die Gemeinden Wörthsee und Schlehdorf kooperieren mit der Münchner WOGENO eG, die Gemeinden Seefeld und Wolfratshausen stellen der MARO eG Grundstücke zur Verfügung und die Gemeinde Fürstenfeldbruck ist dabei, eine eigene Wohngenossenschaft zu gründen (Batzner, Heike A., 2022). Mit der Vergabe der historischen Krapfberg Villa an die Convex\_us eG kann die Gemeinde Gauting diesem Trend folgen. In ihrem Stadtzentrum kann ein Genossenschaftshaus als wohnungspolitisches Vorzeigeprojekt entstehen. Ein solches Projekt begegnet den sozialen, ökologischen und ökonomischen Herausforderungen der Gegenwart beispielhaft und strahlt heute wie in der Zukunft über die Kommune hinaus.

## Quellen

Umweltbundesamt (2013). Themenblatt: Anpassung an den Klimawandel. Natur in der Stadt. Städtische Grünflächen und -räume

bulwiengesa AG (2020). Vorstellung: Strukturgutachten Gauting

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung/Bündnis für bezahlbaren Wohnraum (2016). Wohngenossenschaften als Partner der Kommunen

Batzner, Heike A. (2022): Drei Zimmer, 500 € kalt, in: Süddeutsche Zeitung, 16.01.2022, <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/fuerstenfeldbruck/wohnungsbau-drei-zimmer-500-euro-kalt-1.5508439> (26.02.2022)

[wogeno.de/haeuser/uebersichtsplan.html](http://wogeno.de/haeuser/uebersichtsplan.html)

[www.maro-genossenschaft.de/projekte](http://www.maro-genossenschaft.de/projekte)

## 02. Soziale Vision

### ⇒ Eine Hausgemeinschaft mit unterschiedlich großen Wohngemeinschaften

Leben in Gemeinschaft heißt für uns, Individuum, Gemeinschaft und Gesellschaft zusammenzudenken: Unsere gesellschaftlichen Ziele stehen in direktem Zusammenhang mit der Struktur der Hausgemeinschaft und der Organisation unserer privaten Räume. Alle Bewohner:innen des Hauses bilden zusammen die Hausgemeinschaft. Sie unterteilt sich entsprechend der unterschiedlichen Wohneinheiten weiter in Wohngemeinschaften. Diese „familiären“ Strukturen bestehen nach aktueller Planung aus vier bis acht Erwachsenen und Kindern.

### ⇒ Bezahlbarer Wohnraum

Unser wichtigstes Ziel ist es, langfristig bezahlbaren, sicheren und gemeinschaftlichen Wohnraum zu schaffen. So soll es auch für Menschen, die über weniger finanzielle Mittel verfügen, möglich sein, im Genossenschaftshaus zu wohnen. Unterstützt wird dieses Anliegen durch die solidarische Verteilung der einzubringenden Anteile und Mieten. Im Krapfberg sollen Menschen grundsätzlich möglichst unabhängig

von Herkunft, Alter und Lebenssituation wohnen können. Wichtig ist, dass sich in der Gesamtheit eine gute Mischung ergibt. Das Konzept des „Konzeptionellen Mietwohnungsbau“, das die Landeshauptstadt München seit 2013 erfolgreich anwendet, ist hinsichtlich der Auswahl an Bewohner:innen unser Vorbild: Vom Wohnraum, der am Krapfberg 5 entsteht, sollen Menschen profitieren, die aus unterschiedlichen Gründen besonders von der angespannten Wohnsituation betroffen sind und zum Teil geringe Einkommen haben.

### ⇒ Soziales Miteinander im Alltag

Das Raumkonzept sieht vor, dass ein Großteil der Flächen gemeinschaftlich – innerhalb der Wohngemeinschaften oder durch die ganze Hausgemeinschaft – genutzt wird. Begegnung und Austausch mit den anderen Bewohner:innen gehören zum Alltag, ebenso wie Rücksichtnahme und die Aushandlung verschiedener Bedürfnisse. Bereits in der Konzept- und Aufbauphase entwickeln wir die dafür notwendigen Kommunikations- und Entscheidungsformen

### ⇒ **Gemeinsame Verantwortung der Bewohner:innen**

Die Bewohner:innen verantworten gemeinsam die Verwaltung und Pflege des Hauses und des Grundstücks. Jede:r hat die Pflicht, sich einzubringen. Das Engagement kann dabei unterschiedlich aussehen – je nachdem, was gerade gemacht werden muss und welche Fähigkeiten die jeweiligen Personen mitbringen. Nicht jede:r muss gleiches leisten, denn wir sind viele verschiedene Menschen mit unterschiedlichen Talenten.

### ⇒ **Gegenseitige Unterstützung innerhalb der Hausgemeinschaft**

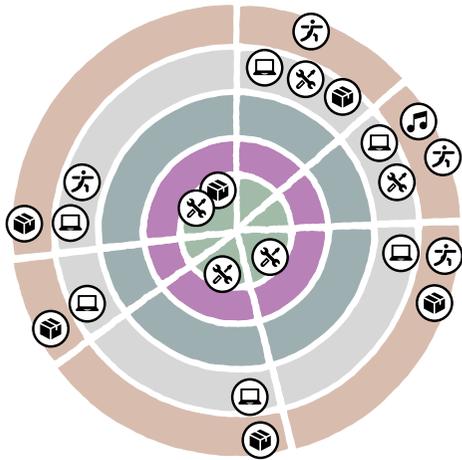
Die Menschen in der Hausgemeinschaft achten aufeinander und unterstützen sich, wo immer möglich. Gerade weil im Genossenschaftshaus Personen unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Lebenssituationen wohnen, können Synergien entstehen: Ein Auszubildender profitiert von Stabilität und Routinen einer Familie, die mit ihm wohnt. Umgekehrt betreut er immer wieder die beiden Kinder. Eine Betriebswirtin unterstützt ihren Mitbewohner bei seiner Steuererklärung und weil er ein begnadeter Gärtner ist, bekommt sie im Sommer frisches Gemüse.

### ⇒ **Mitgestaltung einer attraktiven Nachbarschaft**

Die soziale Vision für das Haus strahlt über die Hausgemeinschaft hinaus. Bürger:innen und Besucher:innen Gaatings sollen die Möglichkeit haben, sich vorübergehend oder dauerhaft mit dem Haus zu verbinden. Sei es, weil sie Lust haben, den Garten mitzubetreuen, weil sie regelmäßig den Austausch im Nachbarschaftscafé suchen, weil sie eine Spielgruppe in den halböffentlichen Räumen initiieren, weil sie die Werkstatt mitnutzen oder weil sie das Gästezimmer in Anspruch nehmen. Welche Möglichkeiten es sonst noch geben könnte, werden wir gemeinsam mit unseren künftigen Nachbar:innen herausfinden.

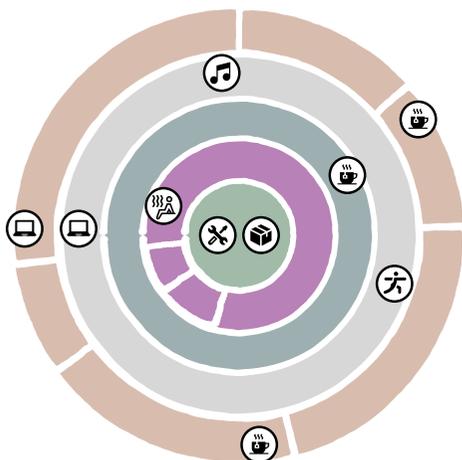
#### Quellen

Landeshauptstadt München: Konzeptioneller Mietwohnungsbau, URL: <https://stadt.muenchen.de/infos/konzeptioneller-mietwohnungsbau-muenchen.html>



**Modellhaftes Raumkonzept eines klassischen Mehrfamilienhauses:**

Viele Funktionen müssen auf wenig Raum untergebracht werden und doppeln sich



**Modellhaftes Raumkonzept auf Grundlage einer Praxis des Teilens und des *Gemeinschaftens*:**

Redundanzen werden vermieden, großzügige Gemeinschaftsflächen für unterschiedliche Funktionen entstehen

### 03. Kulturell-ökologische Vision

Um dem Klimawandel zu begegnen, genügt nicht allein technischer Fortschritt. Es braucht ein Umlernen der gewohnten Wertvorstellungen und Verhaltensweisen. Wir begeben uns darum aktiv auf die Suche, um Kategorien wie Fortschritt, Luxus und Kriterien für ein gutes Leben zukunftsfähig zu füllen. Die Villa am Krapfberg soll ein beispielhaftes Projekt für einen solchen Kulturwandel werden. In einem gemeinschaftlichen, an ökologischen und sozialen Werten ausgerichteten Wohnprojekt, wollen wir zeigen wie ein gutes und zugleich enkeltaugliches Leben aussehen kann.

- Schlaf-/ Kinderzimmer
- Wohn-/ Arbeitszimmer
- Küche
- Bad
- Flur/ Abstellraum
- 🎵 Musikzimmer
- 💻 Arbeitsplatz
- ☕ Teeküchen
- 📦 Abstellkammern
- 🔪 Werkstatt
- 🏊 Gymnastikraum
- ♨️ Sauna

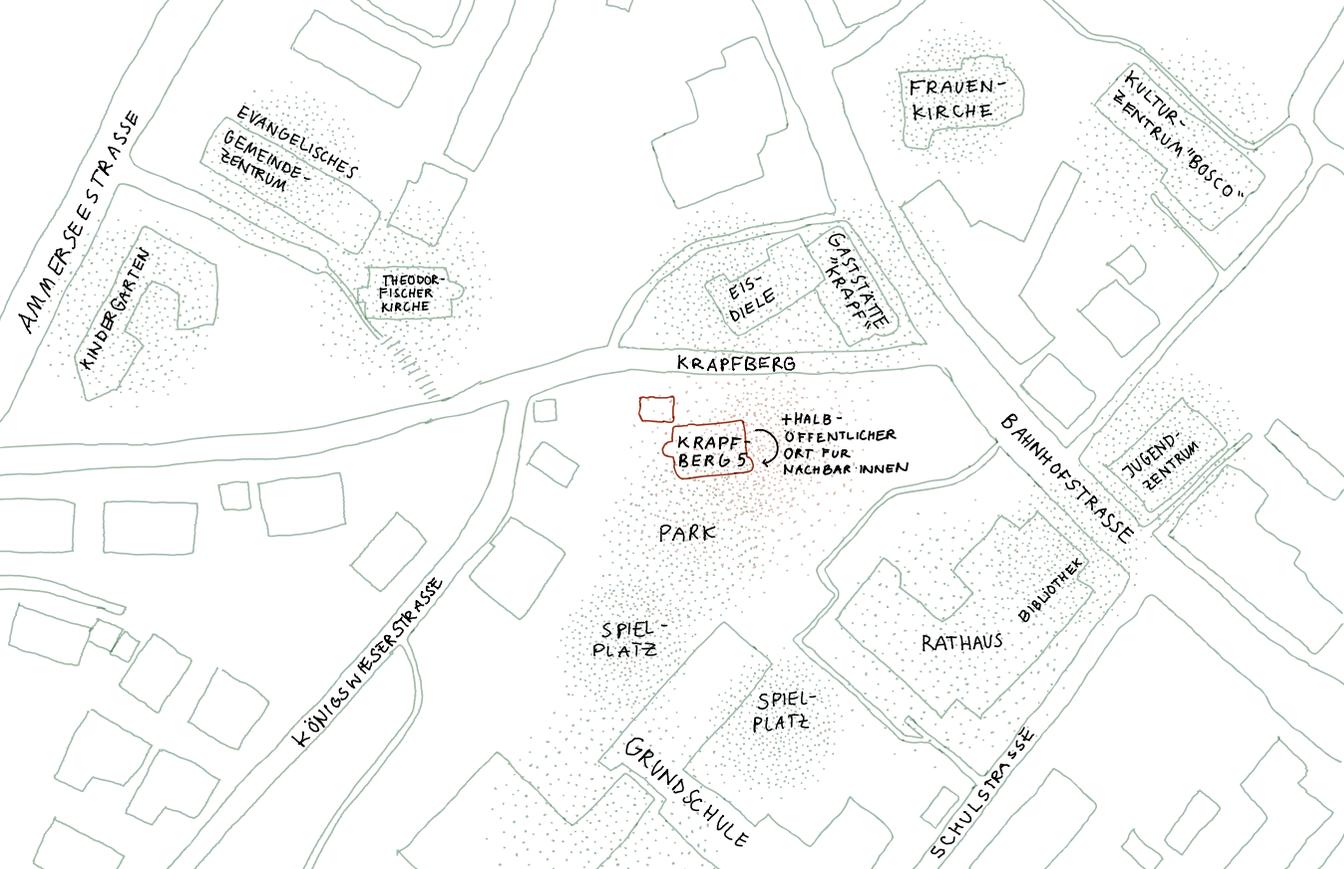
⇒ **Geringer Flächenverbrauch und hoher Lebensstandard durch neue Raumkonzepte**

Unser Raumkonzept entsteht auf der Grundlage einer Praxis des Teilens und des *Gemeinschaftens* (also des Herstellens von Gemeinschaft). Küchen, Bäder, Wohn- und Arbeitszimmer sowie Räume der Freizeitgestaltung (Musikzimmer, Gymnastikraum, Werkstatt etc.) sollen von den Menschen in einer Wohneinheit oder von der ganzen Hausgemeinschaft gemeinsam genutzt werden.

So reduzieren wir den Flächenkonsum pro Kopf, ohne dabei auf räumliche Funktionen verzichten zu müssen. Auf diese Weise vermehren wir sogar das Angebot an räumlichen Möglichkeiten für die Bewohner:innen.

⇒ **Ein Grundstück als Commons**

Zudem soll das Grundstück am Krapfberg 5 langfristig dem Gemeinwohl dienen. Dies kann realisiert werden, indem es in den Besitz der per Statut dem Gemeinwohl verpflichteten Stiftung trias übergeht oder im Besitz der Gemeinde bleibt. Beide Szenarien sind für uns grundsätzlich denkbar (vgl. auch „Finanzielles Fundament“).



Der Krapfberg 5 als zentraler Ort des öffentlichen Lebens in der Gemeinde Gaiting (Orte mit öffentlicher Funktion sind durch Punktwolken markiert)

### ⇒ Umweltverträgliche Bauweise

Ressourcenschonendes und energieeffizientes Bauen bedeutet für uns nicht nur ökologische und möglichst nachwachsende Materialien zu verwenden, sondern auch grundsätzlich sparsam mit ihnen umzugehen. Zudem setzen wir auf den Einsatz von langlebigen, robusten Materialien und Techniken. Außerdem ist es unser Ziel, die bestehende Bausubstanz so umfassend wie möglich zu erhalten und weiterhin zu nutzen.

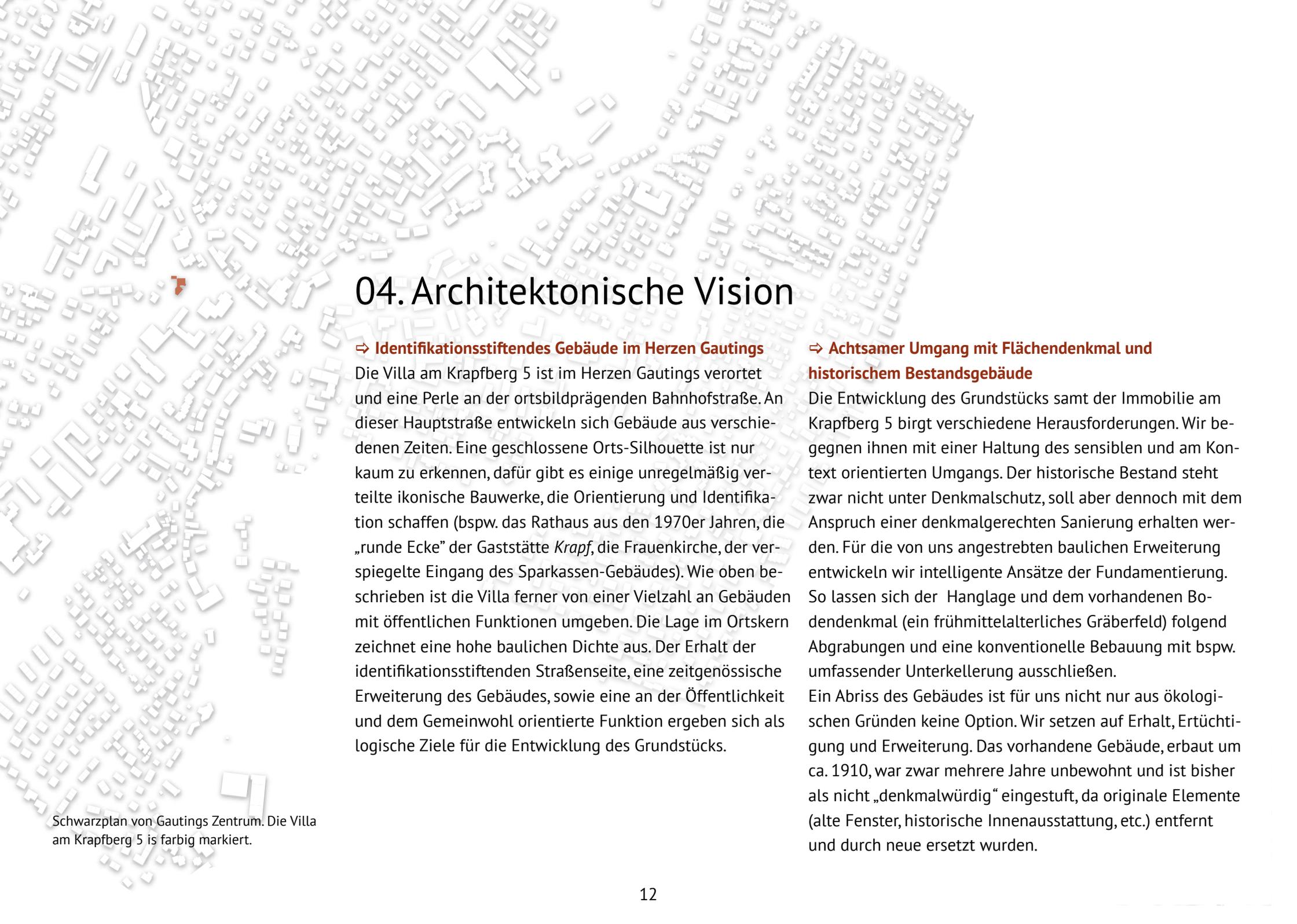
### ⇒ Mehr als Eigentum - Teilen und gemeinschaftliche Nutzung

Ebenso wie der Wohnraum können auch viele Dinge (bspw. Waschmaschinen, Werkzeug, Rasenmäher, Auto) des

täglichen Lebens von mehreren Menschen (sei es innerhalb der Wohngemeinschaft oder der ganzen Hausgemeinschaft) gemeinsam genutzt werden. Für manche Dinge bietet es sich an, diese auch der Nachbarschaft zur Mitnutzung anzubieten. Die Praxis des Teilens unterstützt nicht nur das Ziel einer ressourcenschonenden Konsum- und Lebensweise. Sie bringt uns auch in Kontakt miteinander und lehrt uns Verantwortung gemeinsam zu übernehmen.

### ⇒ Treffpunkt eines lebenswerten Ortszentrums

Zur Kultur der Villa am Krapfberg gehört für uns, dass sie ein Ort des bürgerschaftlichen Austauschs wird. Die Villa liegt in unmittelbarer Nähe u. a. zum Rathaus, der dort angesiedelten Stadtbibliothek, der Josef-Dosch-Grundschule, dem Kulturzentrum Bosco, dem Jugendzentrum, der ältesten Wirtschaft am Ort, der historischen Theodor-Fischer-Kirche und dem evangelischen Gemeindezentrum. Man kann das Gebiet um den Krapfberg 5 also als eines der Zentren des Orts verstehen. Dies wollen wir unterstützen und dafür sorgen, dass sich die Villa sowohl architektonisch als auch durch hier stattfindende Veranstaltungen zu den Bürger:innen hin öffnet. Das Areal zwischen Straße (Krapfberg) und Ostseite des Bestandsgebäudes soll einladend und offen gestaltet werden. Die Räume im Erdgeschoss werden den Bürger:innen für öffentliche Veranstaltungen und Kurse zur Verfügung stehen. Hier können Ausstellungen, Gymnastikkurse, ein Nachbarschaftscafé, eine Spielgruppe, etc. stattfinden.



## 04. Architektonische Vision

### ⇒ Identifikationsstiftendes Gebäude im Herzen Gautings

Die Villa am Krapfberg 5 ist im Herzen Gautings verortet und eine Perle an der ortsbildprägenden Bahnhofstraße. An dieser Hauptstraße entwickeln sich Gebäude aus verschiedenen Zeiten. Eine geschlossene Orts-Silhouette ist nur kaum zu erkennen, dafür gibt es einige unregelmäßig verteilte ikonische Bauwerke, die Orientierung und Identifikation schaffen (bspw. das Rathaus aus den 1970er Jahren, die „runde Ecke“ der Gaststätte *Krapf*, die Frauenkirche, der verspiegelte Eingang des Sparkassen-Gebäudes). Wie oben beschrieben ist die Villa ferner von einer Vielzahl an Gebäuden mit öffentlichen Funktionen umgeben. Die Lage im Ortskern zeichnet eine hohe baulichen Dichte aus. Der Erhalt der identifikationsstiftenden Straßenseite, eine zeitgenössische Erweiterung des Gebäudes, sowie eine an der Öffentlichkeit und dem Gemeinwohl orientierte Funktion ergeben sich als logische Ziele für die Entwicklung des Grundstücks.

### ⇒ Achtsamer Umgang mit Flächendenkmal und historischem Bestandsgebäude

Die Entwicklung des Grundstücks samt der Immobilie am Krapfberg 5 birgt verschiedene Herausforderungen. Wir begegnen ihnen mit einer Haltung des sensiblen und am Kontext orientierten Umgangs. Der historische Bestand steht zwar nicht unter Denkmalschutz, soll aber dennoch mit dem Anspruch einer denkmalgerechten Sanierung erhalten werden. Für die von uns angestrebten baulichen Erweiterung entwickeln wir intelligente Ansätze der Fundamentierung. So lassen sich der Hanglage und dem vorhandenen Bodendenkmal (ein frühmittelalterliches Gräberfeld) folgend Abgrabungen und eine konventionelle Bebauung mit bspw. umfassender Unterkellerung ausschließen. Ein Abriss des Gebäudes ist für uns nicht nur aus ökologischen Gründen keine Option. Wir setzen auf Erhalt, Ertüchtigung und Erweiterung. Das vorhandene Gebäude, erbaut um ca. 1910, war zwar mehrere Jahre unbewohnt und ist bisher als nicht „denkmalwürdig“ eingestuft, da originale Elemente (alte Fenster, historische Innenausstattung, etc.) entfernt und durch neue ersetzt wurden.

Schwarzplan von Gautings Zentrum. Die Villa am Krapfberg 5 ist farbig markiert.



Ansicht vom Rathauspark



Vogelperspektive von Süd-Osten



Umbau und Erweiterung einer denkmalgeschützten Künstlervilla in Dachau (2020) und Sanierung der Villa Hacker in Krailling (2022) durch das Architekturbüro Eichlinger-Architekten.

Dennoch verfügt die Kubatur des Gebäudes über charakteristische Elemente, wie den Erker mit Turm und die ehemalige Loggia auf der Nord- und Ost-Seite. Diese Schau-seite orientiert sich zum Ortszentrum. Sie soll erhalten und saniert werden. Sie ist im Sommer wie im Winter weiterhin von der Straße aus sichtbar und prägt das Ortsbild. Für eine denkmalgerechte Sanierung werden wir vom Architekturbüro Eichlinger-Architekten unterstützt. Mit dessen Expertise wurden im Würmtal bereits diverse Projekte mit historischer Bausubstanz umgesetzt.

#### ⇒ **An Topographie und angrenzender Bebauung orientierter Erweiterungsbau in Holzbauweise**

Auf der Süd- und Westseite wurde das Gebäude bereits erweitert. Diese Ansicht ist im Sommer vollständig durch den Rathauspark verdeckt. Im Winter dagegen lichtet sich der Blick auf die Villa, die sich einige Meter über den ansteigenden Hang erhebt. Diese (temporär sichtbare) Ansicht wollen wir durch einen Baukörper am Hang erweitern, der zwischen dem gründerzeitlichen Bestand und dem Rathaus, einem Bau aus den 1970er Jahren, vermittelt. Der neue Gebäudeteil orientiert sich an den topographischen und atmosphärischen Voraussetzungen des Grundstücks. Er biedert sich der historischen Architektursprache des Bestands nicht an. Dafür reagiert er auf Elemente, Höhen und Materialität des Bestands. Er begegnet ihr als terrassierter Holzbau. In seiner

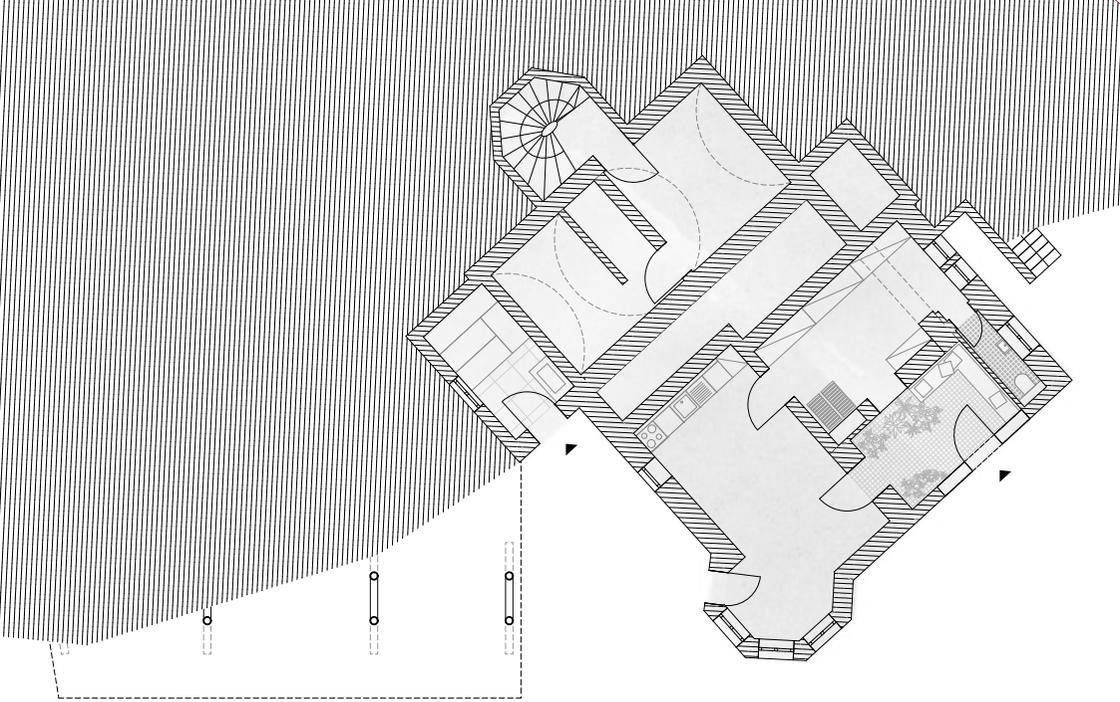
Formsprache öffnet er sich ferner hin zum Rathausgebäude, einem geometrischen Klinkerbau aus den 1970er Jahren. Über einen hofartigen Einschnitt ist der Anbau vom Altbau abgesetzt. Die räumliche Verbindung von Alt und Neu geschieht dort, wo das Hauptgebäude bereits in den 1950er Jahren erweitert wurde. Der historische Bestand wird so kaum verändert.

#### ⇒ **Gräberfeld und Abstandsflächen**

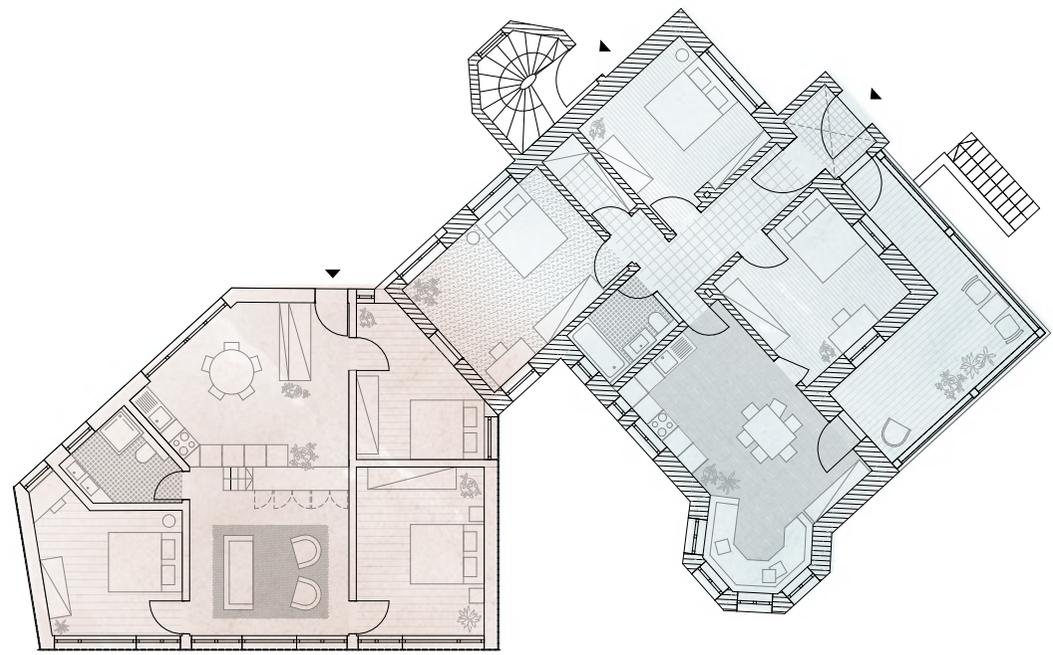
Um das Gräberfeld möglichst unberührt zu lassen und den Boden nicht zu versiegeln, soll der Holzbau auf einer reduzierten Anzahl an Punktfundamenten aufgeständert werden. Der Baukörper entwickelt sich per Splitlevel über die Topografie des Geländes. Unter Berücksichtigung der Abstandsflächen wollen wir die optimale Kubatur des Neubaus gemeinsam mit der Gemeinde per Vorbescheid entwickeln.

#### ⇒ **Ein Entwurf, der die Gemeinschaft fördert**

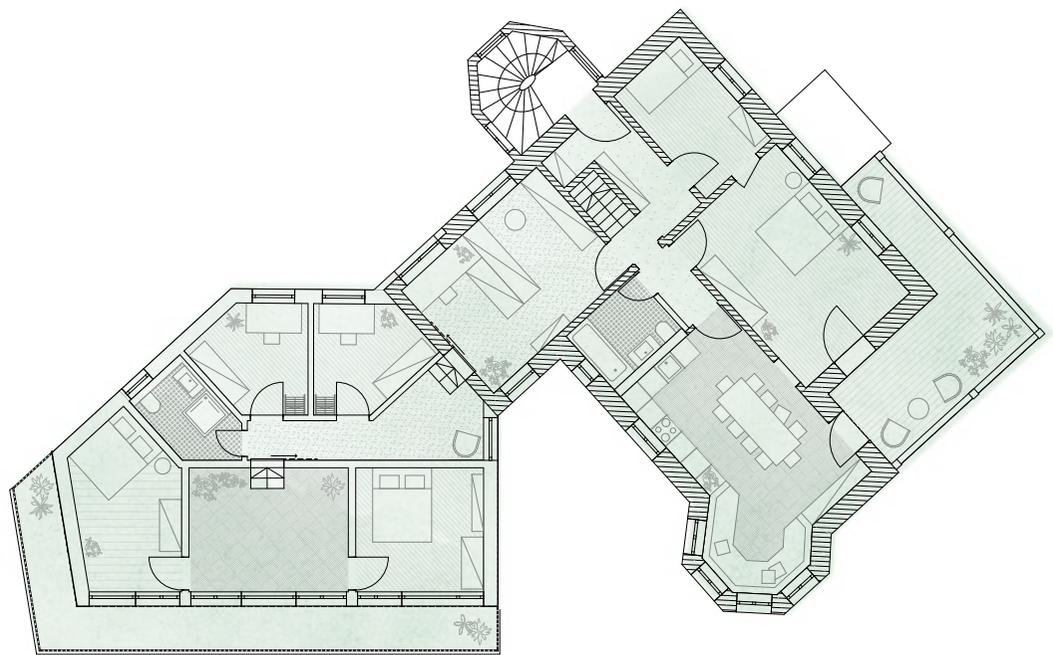
Grundlage für den Entwurf am Krapfberg 5 ist, dass dort insgesamt bis zu 15 Personen gemeinschaftlich leben sollen. Das Konzept entwickelt mehrere Wohneinheiten mit unterschiedlichen Zimmertypen, die diverse Formen des Zusammenlebens ermöglichen. Wir unterscheiden dabei nicht primär zwischen Familienwohnung und WG, sondern orientieren uns am Raumbedarf der jeweiligen Personen. Die Räume sollen sich über optionale Zuschaltung bzw.



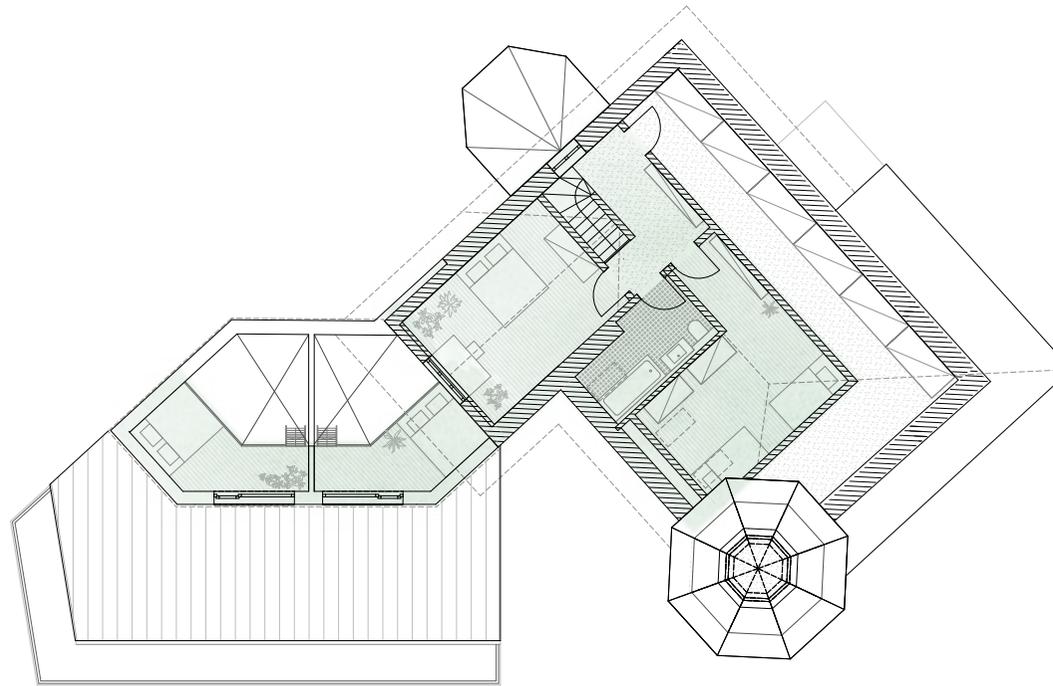
Untergeschoss – Heizkeller, Lagerräume, Gemeinschaftsküche, Gäste-WC



Erdgeschoss – Wohneinheiten 1 und 2 sind rot und blaugrau markiert. Farbliche Übergänge stehen für schaltbare Räume.



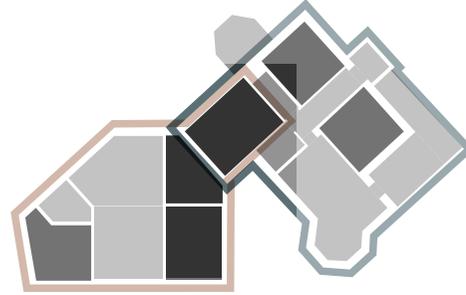
1. Obergeschoss – Wohneinheit 3



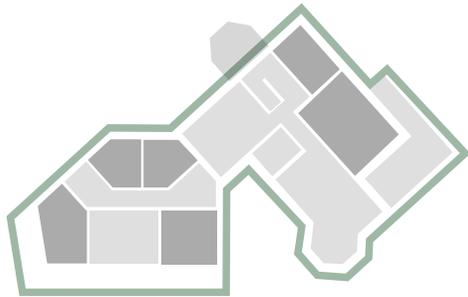
2. Obergeschoss – Wohneinheit 3



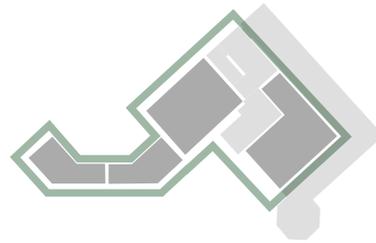
Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

**Wohneinheit 3**  
**6-8 Bewohner:innen**  
**244 m<sup>2</sup>**  
 132 m<sup>2</sup> Individualfläche  
 112 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche



**Wohneinheit 1**  
**3 Bewohner:innen**  
**87 m<sup>2</sup>**  
 41 m<sup>2</sup> Individualfläche  
 46 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche



**Wohneinheit 2**  
**3-4 Bewohner:innen**  
**103 m<sup>2</sup>**  
 47 m<sup>2</sup> Individualfläche  
 56 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche



**Gemeinschaftsflächen und  
 Technikflächen gesamte  
 Bewohner:innenschaft**  
**62 m<sup>2</sup>**



Trennung den sich im Verlauf des Lebens ändernden Bedürfnissen (Platz, Rückzug, etc.) und Lebenssituationen (Single, Familie, Partnerschaft, etc.) anpassen.

Die Anzahl an Personen, die sich eine Wohneinheit teilen, variiert. Im EG sind zwei kleinere Einheiten für jedrei bis vier Personen geplant. Im OG/ DG ist eine größere stockwerks-übergreifende Einheit für rd. sieben Personen angedacht. Die Wohnungstypen sind so konzipiert, dass sie sich bei Bedarf auch ohne größeren Aufwand zusammenschließen bzw. trennen ließen.

⇒ **Individuell gestaltbare Privaträume und gestaffelte Gemeinschaftsflächen**

Die Basis für ein funktionierendes Gemeinschaftsleben ist ein gut funktionierender, intimer Rückzugsraum (mind. ein Zimmer von ca. 10 - 20 m<sup>2</sup>), den jede:r Bewohner:in für sich individuell gestalten kann. Die Zimmer unterscheiden sich in Größe, Lage und Orientierung zur Gemeinschaftsfläche. Die Auswahl geschieht anhand der jeweiligen Bedürfnisse. Wir gehen ferner von einer Reduktion der privaten Flächen zugunsten der Gemeinschaftsflächen aus. Ein großer Teil der Flächen wird gemeinsam (in Wohneinheiten oder von der ganzen Hausgemeinschaft) genutzt. Die räumliche Grenze zwischen intimen und öffentlichen Räumen ist dabei gestaffelt. Erschließungsflächen weiten sich auf, sodass teils Räume zwischen bzw. vor den Privatzimmern liegen. Diese Räume können intensiver durch die Bewohner:innen der angrenzenden Zimmer genutzt werden und stellen somit einen Übergang zu den von der ganzen Wohn-/Hausgemeinschaft genutzten Räumen dar.

⇒ **Ressourcenschonende Bauweise und Materialien**

Neben der Aufständigung des Neubaus, der den Boden unversiegelt lässt, konkretisieren sich unsere Überlegungen zu einer ökologischen und ökonomischen Bauweise wie folgt: Das Paradigma

für Architektur und Bauen ist eine disziplinierte Vorplanung, die Nutzung bereits vorhandener Ressourcen und eine sparsame Bauweise. Der größte Punkt des ökologischen (und ökonomischen) Bauens ist die gezielte und gut überlegte Reduktion des Flächenverbrauchs pro Kopf. Jeder eingesparte Quadratmeter schont den Energieverbrauch – nicht nur im Bau, sondern auch im Betrieb und der Instandhaltung. Gemeinsam genutzte Flächen ermöglichen eine reduzierte Anzahl an den kostenintensiven Räumen (Bäder, Küchen). Die eingesparten Kosten halten die Mieten gering. Darüber hinaus kann dadurch umso mehr in die hochwer-

tige und langlebige Ausstattung der Gemeinschaftsräume (Böden, Küchenmöbel und -geräte, Einbaumöbel, etc.) investiert werden.

Schnitt durch den Krapfberg 5  
(Bestand, geplanter Anbau, Topographie)



Quellen

Webseite Eichlinger Architekten  
[eichlinger-architekten.de/ziegler-villa/](http://eichlinger-architekten.de/ziegler-villa/)

## 05. Organisatorische Struktur

### ⇒ Grund und Boden dauerhaft der Spekulation entziehen

Das Gebäude und das Grundstück am Krapfberg 5 sollen langfristig dem Gemeinwohl dienen. Dies wird sichergestellt indem die Wohngenossenschaft Convex\_us Eigentümerin des Gebäudes wird. Das Grundstück wird entweder durch die Stiftung trias gekauft, oder bleibt optional im Besitz der Gemeinde. Die Stiftung verpflichtet sich in ihrer Satzung Grund und Boden langfristig zu sichern und Projekten, welche ökologisches, gemeinschaftliches und bezahlbares Wohnen anstreben, zu überlassen (mehr zur Stiftung trias im folgenden Kapitel).

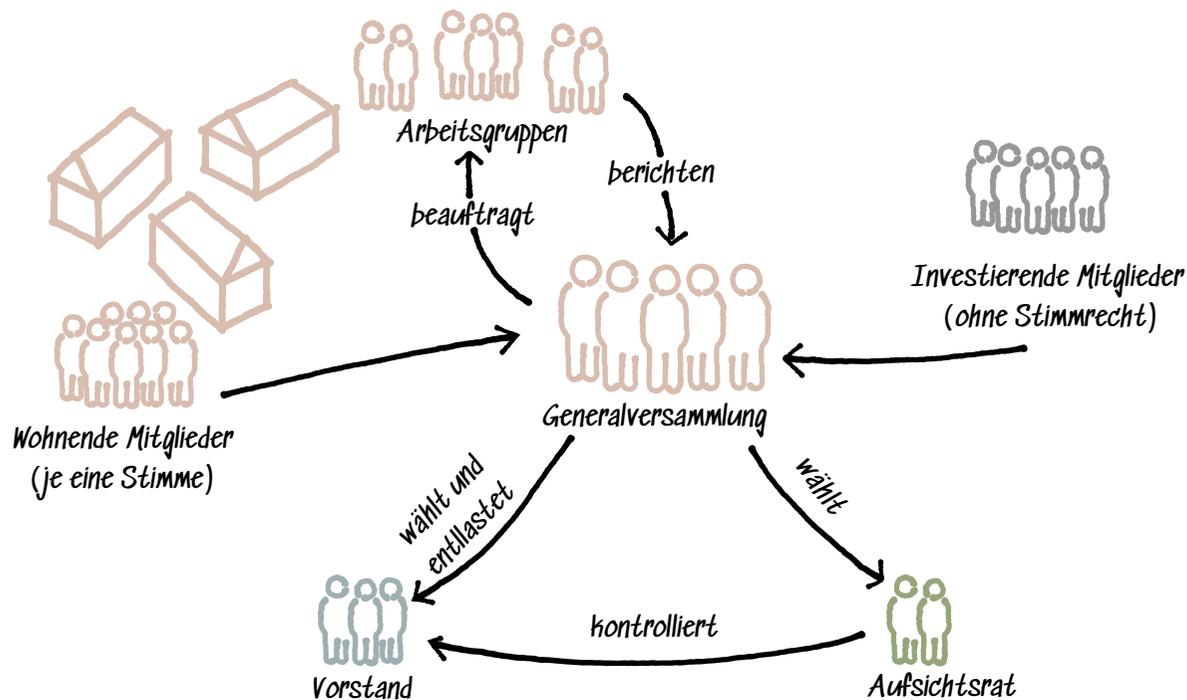
### ⇒ Traditionsmodell im Trend

Als Wohngenossenschaft reißen wir uns ein in eine knapp 200-jährige Tradition. Neben Wohngenossenschaften gibt es u.a. Genossenschaftsbanken, Energiegenossenschaften und landwirtschaftliche Genossenschaften. Die Genossenschafts-idee wurde 2014 zum immateriellen Kulturerbe erklärt. In München gibt es heute rd. 40 Wohngenossenschaften. Sie stellen 5 % des Wohnraums der Landeshauptstadt zur Verfügung. Durch die aktive Förderung von Neugründungen

durch die Stadt sind in den vergangenen Jahren viele junge Genossenschaften (wie auch die Convex\_us eG) zu den historisch gewachsenen Bestandsgenossenschaften hinzugekommen. Ihre Tätigkeit beschränkt sich häufig nicht auf das Stadtgebiet: Münchner Genossenschaften bauen auch im Umland. Als dem Gemeinwesen verpflichtete Rechtsform sind Genossenschaften Partnerinnen der Kommunen und helfen bei der öffentlichen Daseinsvorsorge (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung/Bündnis für bezahlbaren Wohnraum, 2016).

### ⇒ Demokratiebildung, Selbstverwaltung und Solidarität

Das wichtigste Entscheidungsgremium der Genossenschaft ist die Mitgliederversammlung. Sie wählt Vorstand und Aufsichtsrat. In unserem Fall trifft die Mitgliederversammlung – ganz im Sinne einer demokratischen und gemeinschaftlichen Selbstverwaltung – darüber hinaus auch weitreichende strategische Entscheidungen. Dass jedes Mitglied unabhängig von der Höhe der gezeichneten Anteile bei der Mitgliederversammlung genau eine Stimme hat, zählt zu den genossenschaftlichen Grundsätzen das Demokra-



tieprinzip. Formal gesehen sind Wohnungsgenossenschaften Wirtschaftsunternehmen auf Selbsthilfebasis. Ihr Geschäftszweck ist die wirtschaftliche Förderung der Mitglieder („Genoss:innen“) durch die langfristige, möglichst preisgünstige und sichere Versorgung mit Wohnraum. Die wechselseitige Unterstützung zwischen wohnenden und investierenden, privilegierten und weniger privilegierten Mitgliedern macht Wohnungsgenossenschaften zu einem solidarischen Konzept.

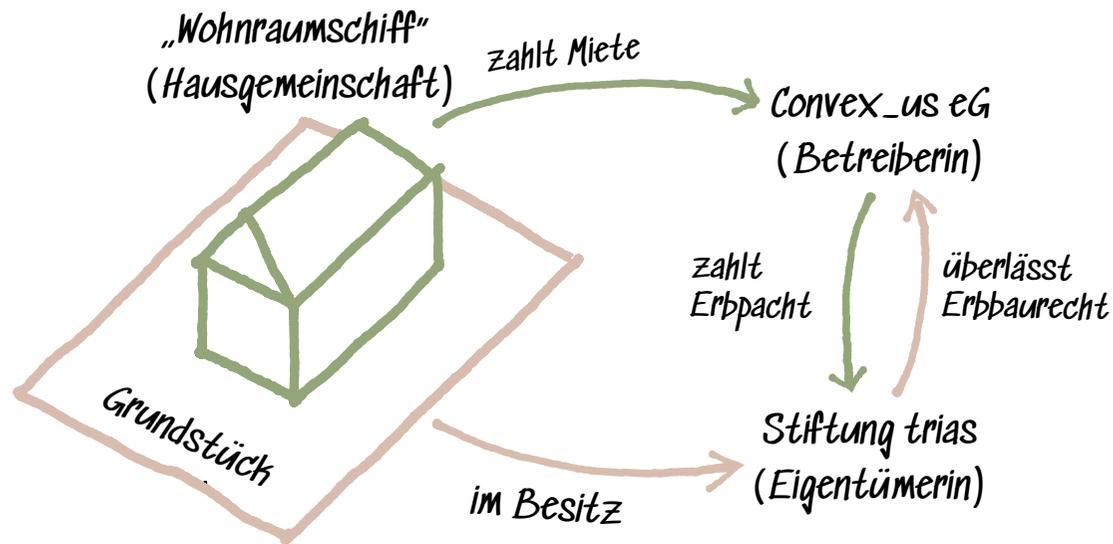
### ⇒ **Das Haus gehört allen Genoss:innen gemeinsam**

Das Haus und erwirtschaftetes Vermögen der Genossenschaft gehören allen Mitgliedern gemeinsam; die Abschöpfung individueller Gewinne ist ausgeschlossen. Umgekehrt bringen alle Mitglieder zusammen das nötige Eigenkapital in die Genossenschaft ein, indem sie Anteile zeichnen. Der

finanzielle Aufwand etwa für Grundstückskauf, Hausbau und Instandhaltung verteilt sich so auf viele Schultern. Die Mitglieder sind damit sowohl Nutzer:innen als auch Träger:innen, Mieter:innen und Vermieter:innen der Genossenschaft.

#### Quellen

Mitbauzentrale München: Genossenschaften in München (Faltblatt), URL: [www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/Faltblatt%20Genossenschaften.pdf](http://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/pdfs/Faltblatt%20Genossenschaften.pdf)



Die Stiftung trias finanziert den Kauf des Grundstücks und überlässt es der Convex\_us eG langfristig im Erbbaurecht

## 06. Finanzielles Fundament \*

Die Umsetzung des Gesamtprojekts erfordert eine Gesamtinvestition von ca. 3 Millionen €. Davon entfallen auf den Kauf des Grundstücks 1,4 Millionen €. Der Kauf soll durch die Stiftung trias realisiert werden. Sie überlässt das Grundstück der Genossenschaft gegen einen Erbbauzins. Für die verbleibenden Baukosten i. H. v. 1,6 Millionen € nimmt die Genossenschaft einen Kredit in Höhe von 950.000 € auf. Dieser ist zu 40 % als Eigenkapital durch wohnende Mitglieder finanziert.

Die Vision des Projekts ist ein sozial-inklusives und ökologisches Mehrfamilienhaus in genossenschaftlicher Trägerschaft. Das finanzielle Konzept basiert daher auf einer konservativen Kostenrechnung, die zum einen Wert auf einen überschaubaren Einstiegsbeitrag für Mitbewohner:innen legt und zum anderen auf eine niedrige durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter abzielt. Gleichzeitig wollen wir

den aktuell steigenden Bau- und Materialkosten Rechnung tragen, indem wir genügend Mittel einplanen. Langfristig schaffen wir die Grundlage für günstigen Wohnraum in Gauting.

### ⇒ Grundstück

Die Grundstücksfläche, auf der sich die Krapfbergvilla befindet, gliedert sich in zwei Einheiten: Eine Fläche von rd. 640 m<sup>2</sup> mit Bauvorbescheid sowie die Fläche des zu erhaltenden, ehemaligen Gräberfeldes mit rd. 610 m<sup>2</sup>. Die Entwicklung des marktüblichen Grundstückswerts für Bauland lässt eine Wertsteigerung auf rd. 1,1 Mio. € für das Baugrundstück vermuten, seitdem 2020 die letzte Bewertung des Bodenrichtwerts durchgeführt wurde. Unter Berücksichtigung des Umrechnungsfaktors laut LK Starnberg auf Basis der GFZ ergibt sich ein angehobener Wert von rd. 1,3 Mio. €.

**\*Die folgende Kalkulation hat sich im weiteren Verlauf der Bewerbung verändert. Wegen akut steigenden Zinsen und Baukosten mussten wir bspw. das Gebot etwas nach unten korrigieren. Der günstige Erbbauzins der Stiftung trias war möglich, weil es bereits im Vorfeld eine sehr großzügige Zustiftung gegeben hatte.**

**\*Die folgende Kalkulation hat sich im weiteren Verlauf der Bewerbung verändert. Wegen akut steigenden Zinsen und Baukosten mussten wir bspw. das Gebot etwas nach unten korrigieren. Der günstige Erbbauzins der Stiftung trias war möglich, weil es bereits im Vorfeld eine sehr großzügige Zustiftung gegeben hatte.**



Da wir eine günstige Wohnform in Gauting anbieten wollen, überschreitet dieser Kaufpreis eine Summe, die wir realistischer Weise durch Genossenschaftsanteile und weitere Bankkredite aufbringen können. Mit der Stiftung trias haben wir jedoch eine Partnerin an der Seite, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, gemeinschaftlichen und nachhaltigen Wohnungsbau zu fördern. Dafür tritt die Stiftung als Käuferin des Grundstücks auf, um es dem Wohnprojekt gegen einen Erbbauzins zu überlassen. In den ersten drei Jahren, den Jahren des kostenintensiven Baus, in denen keine Mieteinnahmen erzielt werden können, bietet die Stiftung trias einen stark reduzierten Erbbauzins. Auch in den folgenden Jahren bleibt der Erbbauzins verhältnismäßig gering und liegt zwischen 2 und 2,6 %, was einer jährlichen Zahlung zwischen 31 und 37.000 € entspricht. Erst nach rd. 35 Jahren – also nachdem der Kredit für den Bau abbezahlt werden konnte – steigt der Erbbauzins auf ca. 3 bis

3,5 % an. Grundsätzlich sind wir offen dafür, dass das Grundstück im Besitz der Gemeinde bleibt. Sofern sie uns bspw. in Anlehnung an den Konzeptionellen Mietwohnungsbau der Landeshauptstadt München einen moderaten Erbbauzins anbieten kann, würden wir uns freuen, in ihr eine langfristige Partnerin zu finden.

#### ⇒ **Baukosten**

Die Gesamtkosten für den Bau sind mit rd. 1,6 Mio. € veranschlagt. Davon planen wir mit Kosten von rund 1,0 Mio. € für die Sanierung des Bestandsgebäudes nach den Vorgaben energieeffizienten Bauens. Hier sollen rd. 300 m<sup>2</sup> Wohnraum entstehen. Mit den verbleibenden 500.000 € soll die Villa um einen Anbau in Holzbauweise erweitert werden, der zusätzlichen Wohnraum von rd. 200 m<sup>2</sup> bietet. In den Baukosten enthalten sind Aufwendungen für Planungsleistungen sowie Baunebenkosten (bspw. für punktuelle

archäologische Grabungen und Sondierungen). Die verbleibenden 100.00 € fließen in die Herrichtung und Erschließung sowie die Außenanlagen. Bei einem insgesamt geschaffenen Wohnraum von rd. 500 m<sup>2</sup> liegen unsere durchschnittlichen Baukosten pro m<sup>2</sup> bei rd. 3.200 €.

#### ⇒ **Finanzierungsplanung**

Den Kredit i. H. v. 990.000 € stellt uns die GLS Gemeinschaftsbank eG zur Verfügung. Durch Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt 650.000 € beschaffen wir einen Eigenkapitalanteil von 40 %. Finanzieller Träger des Projekts wird die Wohngemeinschaft Convex\_us, an der die Bewohner:innen Genossenschaftsanteile halten. Bei 13 Parteien entspricht der Wert der Anteile pro Kopf im Durchschnitt 50.000 €, wobei sich die genaue Höhe nach der bewohnten Quadratmeterzahl richtet bzw. solidarisch umverteilt wird. Die Genoss:innen haben die

Möglichkeit, ihre Einlage durch das Wohneigentumsprogramm 134 der KfW Bank fördern zu lassen, das bis zu einem Betrag von 50.000 € erhältlich ist. Darüber hinaus können investierende Mitglieder, also Genoss:innen, welche nicht vorhaben in dem Haus zu wohnen, aber in ein konkretes und nachhaltiges Projekt investieren wollen, das Eigenkapital durch das Zeichnen von Anteilen erhöhen. Dies ist in der hier vorgestellten, konservativen Kostenplanung noch nicht berücksichtigt. Die Erfahrung aus anderen

Projekten zeigt jedoch, dass hier große Potenziale liegen. Die Anteile investierender Mitglieder helfen dabei, die Mieten weiter zu senken.

#### ⇒ Ergebnisplanung

Für die laufenden Aufwendungen, Zinsen und Abschreibungen wird ein jährlicher Betrag von ca. 90.000 € veranschlagt. Diese Summe wird kostendeckend durch die Mieteinnahmen erwirtschaftet. Dafür ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis

von rd 15,50 € Kaltmiete erforderlich, der dank der langfristigen Planung stabil gehalten werden kann. Die hohen Grundstückskosten beeinflussen die Miete erheblich: Für jede 100.000 € Grundstückspreis zahlen die künftigen Bewohner:innen 0,50 € mehr durchschnittliche Kaltmiete pro Monat für die Deckung des Erbbauzinses. Bereits ein um 20 Prozent geringerer Kaufpreis senkt die Miete somit um 1,00 € auf 14,50 €.

**\*Die folgende Kalkulation hat sich im weiteren Verlauf der Bewerbung verändert. Wegen akut steigenden Zinsen und Baukosten mussten wir bspw. das Gebot etwas nach unten korrigieren. Der günstige Erbbauzins der Stiftung trias war möglich, weil es bereits im Vorfeld eine sehr großzügige Zustiftung gegeben hatte.**

#### Die Stiftung trias

Die Stiftung trias nutzt die Vermögensanlage als bewusstes Instrument der Gestaltung und legt ihr Stiftungsvermögen bevorzugt in Grundstücken an, die vornehmlich am Gemeinwohl orientiert genutzt werden. Dazu zählen neben bezahlbaren Mieten auch Werte wie Solidarität, Miteinander, Nachhaltigkeit, Kultur und der Erhalt lokaler Infrastrukturen. Um den Boden dauerhaft vor Spekulation zu schützen und die ideellen Ziele von gemeinwohlorientierten Projekten abzusichern, bedient sie sich des Erbbaurechts. 2002 gegründet und von über 180 Stifter\*innen gefördert, kann man die Stiftung trias als fachlich orientierte Bürgerstiftung bezeichnen. Neben der finanziellen Unterstützung bietet die Stiftung trias fachliche Expertise und Begleitung „ihrer“ Projekte. Sie schöpft dabei aus der Erfahrung von über 50 Projekten, die sie durch den Erwerb von Grundstücken bei ihrer Realisation unterstützt hat.

**stiftung-trias.de**

#### Konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB)

Mit dem KMB reagiert die Landeshauptstadt München auf den angespannten Münchner Wohnungsmarkt und unterstützt den Bau von preisgedämpften, freifinanzierten Mietwohnungen für Haushalte, deren Einkommen oberhalb der Grenzen der Wohnraumförderprogramme liegen. Bei der Vergabe von Grundstücken verzichtet die Landeshauptstadt München auf einen Preiswettbewerb und vergibt die Flächen zu einem lage-unabhängigen Festpreis in Höhe von 1.050 € je Quadratmeter Geschossfläche oder zu einem günstigen Erbbauzins von rd. 2 %.

**stadt.muenchen.de/infos/konzeptioneller-mietwohnungsbau-muenchen.html**

#### Die GLS Gemeinschaftsbank eG

Die GLS Gemeinschaftsbank eG unterstützt uns als Hausbank der Convex\_us eG mit einem Kredit bei der Finanzierung der Baukosten. Die ist ebenfalls als Genossenschaft organisiert und hat langjährige Erfahrung mit der Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Ein Finanzierungsangebot der GLS Gemeinschaftsbank für unser Projekt liegt bei.

**gls.de/gemeinnuetzige-kunden/branchen/wohnen/**

Ansprechpartner:  
Dominik Kohlschütter  
Kompetenzcenter Nachhaltige Immobilien  
Tel. +49 89 544162 22  
E-Mail: dominik.kohlschuetter@gls.de

GLS Gemeinschaftsbank eG  
Bruderstr. 5a  
80538 München

# Begleiter:innen und Unterstützer:innen

Begleitet durch **Eichlinger-Architekten**

Beraten durch Kilian Schnell (Zimmerermeister, BA Holzbau  
und Ausbau, Projektentwickler bei **JaKo Baudenkmalpflege**)

Beraten durch die **Mitbauzentrale München**