

Baugemeinschaft „Autofrei Wohnen am Ackermannbogen 4“

Protokoll zum 6. Treffen am 20.01.2010, 19.15 – 21.00 h

Themen: Allgemeine Informationen zum Projekt und zum aktuellen Planungsstand; Festlegung des weiteren Vorgehens

1. Begrüßung

Frau Preuß-Bayer begrüßt die Anwesenden (ca. 25 Personen); aufgrund der vielen Anwesenden und der großen Zahl neuer InteressentInnen wird auf eine Vorstellungsrunde verzichtet und dieser Abend nochmals als eher allgemeiner Informationsabend gestaltet. Alle Anwesenden besitzen derzeit kein eigenes Auto.

2. Allgemeine Informationen zum Gebiet und zum Grundstück

- Insgesamt sollen nach Auskunft der Stadt im 4. Bauabschnitt ca. 466 Wohneinheiten (bei 41.000 qm Geschossfläche) entstehen; es sollen sowohl Grundstücke an Baugruppen, als auch an Genossenschaften und Bauträger vergeben werden; für Baugruppen soll ein besonders Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden, bei dem sie nach einem besonderen Kriterienkatalog (in dem z. B. ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden) bewertet werden

- Derzeit sind 10 Baugemeinschaften im Forum für Baugemeinschaften organisiert, eventuell sind weitere im Aufbau; die Konkurrenz um die Grundstücke wird daher groß sein

-WoA will sich für ein Grundstück im WA 4 bewerben (wo auch andere Baugruppen bauen wollen und insgesamt Platz für ca. 80 Wohneinheiten ist); WA3 ist bereits für Seniorenwohnprojekt reserviert; welche Bereiche und Grundstücke die Stadt letztlich den Baugruppen anbieten wird, ist aber derzeit nicht bekannt.

3. Zeitschiene

- Generell können zum derzeitigen Stand **keine genauen Angaben über den zeitlichen Ablauf** des Projektes gemacht werden, da es seitens der Stadt immer wieder zu Verzögerungen kommt und es auch noch keine genauen Angaben über das Bewerbungs- und Vergabeverfahren gibt

- der Bebauungsplan ist gebilligt und gesetzt; die Satzung liegt im Planungsreferat vor und wird wohl demnächst auch im Internet veröffentlicht

- die Grundstücke sollen nach derzeitigen Stand im April ausgeschrieben werden, dann muss sich die Baugemeinschaft mit einem aussagefähigen Konzept und namentlich mit mind. 50% der Mitglieder bewerben

- wie lange die Bewerbungs- und Auswahlphase dauern wird, ist nicht bekannt,

- bei optimistischer Annahme könnte eventl. vor der Sommerpause ein Grundstück angeboten werden; dann blieben 3 - 6 Monate „Optionsphase“, in der die Gruppe

entscheidet, ob sie ihr Projekt mit dem Grundstück verwirklichen kann und das Grundstück kaufen will; der Kaufvertrag würde wohl frühestens Ende 2010 abgeschlossen werden können.

Im Kaufvertrag wird auch die Fälligkeit der Kaufsumme vereinbart, in der Regel ist sie nicht sofort zu zahlen.

Nach dem Grundstückskauf kann der Bauantrag gestellt werden; das Genehmigungsverfahren dauert in der Regel 3 – 4 Monate, so dass der Baubeginn für Frühjahr/Sommer 2011 angesetzt werden könnte.

Die Bauzeit beträgt erfahrungsgemäß 10 – 12 Monate, so dass mit dem Einzug Frühjahr 2012 gerechnet werden könnte

4. Stellplatzreduzierung

- Es gibt bisher von der Stadt **keine Zusage**, dass eine Stellplatzreduzierung genehmigt werden wird

- nach letztem Stand soll über die Stellplatzreduzierung erst im Baugenehmigungsverfahren, also nach Grundstücksübergabe, entschieden werden; wir halten das für nicht praktikabel, sondern wollen, dass die Verhandlungen in der Optionsphase geführt werden und werden diesbezüglich auch weiter mit dem Planungsreferat und der Lokalbaukommission diskutieren; bei der Bewerbung soll bereits ein tragfähiges Autofrei-Konzept vorgelegt werden

- die Stadt wird auf einer Mindeststellplatzzahl beharren und mit großer Wahrscheinlichkeit auch eine Nachrüstopion fordern; wir streben einen Schlüssel von 0,2 mit einer echten baulichen Reduzierung an

- wir halten es für sinnvoll, hierzu mit anderen Baugemeinschaften zu kooperieren: möglich wäre z.B. im Hof unter WA 4 die Mindestanzahl der Stellplätze zu bauen, eventl. einen Teil zu bauen, aber anders zu nutzen und einen Teil der Hoffläche für eine praktisch ja nie zu erwartende Nachrüstung zu benennen; dies würde eine echte bauliche Reduzierung (und damit Kosteneinsparung) möglich machen

5. Kostenplanung

- es gibt noch keine Bewertungsgutachten und damit **noch keine Angaben zu den Grundstückskosten**; alle folgenden Angaben dienen deshalb nur zur groben Orientierung

- laut Auskunft von Herrn Reisner/PlanRef lagen im letzten Bauabschnitt die Kosten für die Baugruppen (sehr gute Lagen) bei 1070 € (qm Geschossfläche), schlechtere Lagen ab 850 € aufwärts, so dass man grob von etwa 900 - 1100 € im frei finanzierten Wohnungsbau ausgehen kann (MünchenModell 375 - 525 € qm Geschossfläche)

- die Geschossfläche umfasst auch alle Nebenflächen (wie Treppenhaus, Zugänge etc.), so dass laut Herr Philipp 1,38 qm Geschossfläche etwa 1 qm Wohnfläche entspricht

- d.h. umgerechnet ca. 1250 – 1500 € Grundstückskosten pro qm Wohnfläche frei finanziert (bzw. 520 – 730 € MünchenModell)

- die Baukosten liegen nach Erfahrungen aus den früheren autofreien Projekten bei ca. 2000 € pro qm Wohnfläche

- zusätzlich fallen noch etwa 4% für nebenkosten (Notar, Grunderwerbssteuer) an; für baugemeinschaften ergibt sich der Vorteil, dass die Steuer nur für das Grundstück berechnet wird!

- die Stadt wird in jedem Fall Grundstücke im **MünchenModell** anbieten; für Baugemeinschaften war die Rede von einem Anteil von ca. ca. 25% (bei den meisten Baugruppen wenig Bedarf, deshalb eventl. höherer Anteil für WoA möglich); die Berechtigung ist an bestimmte Bedingungen geknüpft (Näheres unter: http://www.muenchen.de/Rathaus/plan/stadtsanierung/wohnungsbau/106334/mm_eigentum.htm);

alle InteressentInnen sollten ihre Förderfähigkeit im Planungsreferat prüfen lassen: Adresse und Öffnungszeiten:

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung III/1
Blumenstraße 31, 2.OG
80331 München
Fax: 089 / 233 - 2 15 23
E-Mail: plan.ha3-1@muenchen.de

Eine **persönliche Beratung** ist Montag, Dienstag, Donnerstag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr möglich.

6. Planungskonzept

Das im Oktober erstellte Planungskonzept der Baugemeinschaft (s. Anlage) wird nochmals vorgestellt und erläutert.

7. Weiteres Vorgehen

- Um im Bewerbungsverfahren, das ja im April beginnt, gute Chancen zu haben, muss möglichst bald mit der Erarbeitung einer professionellen Bewerbung begonnen werden:
 - Stephan Philipp, der auch schon die autofreien Projekte in der Messestadt Riem betreut hat, wird dies als Architekt übernehmen
 - Er wird zusammen mit einer „**Stammgruppe**“ (mind. 5 Mitglieder) ein detaillierteres Konzept entwickeln und die Baugemeinschaft betreuen
 - WoA wird sich um die Erarbeitung des autofrei-Konzeptes kümmern
- Um die Kosten für die Bewerbungsvorbereitung abzudecken und der Gruppe einen verbindlicheren Charakter (= Stammgruppe) zu geben (bei der Bewerbung möchte die Stadt ja mindestens die Hälfte der Bauwilligen namentlich erfahren), wird vereinbart, dass alle InteressentInnen, die sich schon jetzt für das Projekt entscheiden können, **bis zum 15. Februar 2010** eine **Einlage von 200 €** leisten (zu zahlen auf das Geschäftskonto von WoA: WoA c/o Weinrich, Stadtparkasse München, BLZ 701 500 00, Konto-Nr. 85 145 233). Dabei besteht das Risiko, dass dieses Geld, wenn die Gruppe kein (brauchbares) Grundstück bekommt, zumindest teilweise verloren ist! Scheidet jemand aus der Gruppe aus, soll er die Einlage vom Nachfolger erstattet bekommen
- Das bedeutet nicht, dass andere InteressentInnen nicht mehr mitmachen können – alle bisherigen InteressentInnen werden von WoA weiterhin informiert (soweit sie nichts anderes mitteilen) und können selbstverständlich auch zu einem späteren Zeitpunkt einsteigen
- Sollte die Stammgruppe nicht zustande kommen, müssen Alternativen zum weiteren Vorgehen gefunden werden (z. B. Zusammengehen mit einer anderen Baugemeinschaft).

- WoA bietet an, ein **Planungsseminar** mit verschiedenen Referenten zu organisieren. Ziel: weitere Informationen über Baugruppen, besseres gegenseitiges Kennenlernen, Austausch und Weiterentwickeln der Wohnwünsche, Planungsalternativen durchspielen u.ä.; das Seminar sollte mindestens ganztägig, eventl. auch 2-tägig stattfinden; alle, die daran interessiert sind, sollen sich bald möglichst im WoA-Büro melden

Nächstes Treffen

Möglichst bald nach dem 15.2.2010; Termin und Ort werden rechtzeitig bekannt gegeben