

Grobkonzept für ein HAUSPROJEKT in der Klingenstr.10, Plagwitz

SELBSTVERSTÄNDNIS/ZIELE

- für unsere Baugruppe soll ein Wohnungsneubau in Plagwitz entstehen, in genossenschaftlicher Bauweise (oder ähnlich). Genossenschaftliches Eigentum bedeutet:
 - das Haus gehört einem Verein, und die Bewohner sind alle nur Mieter
 - daher sind alle flexibel was Auszug/Umzug/Wohnungstausch im Haus betrifft
 - Niemand benötigt Eigenkapital, nur eine (nicht sehr hohe) Einlage in die Genossenschaft, die bei Auszug wieder zurückgezahlt wird
 - Finanziert wird über Direktkredite von uns und von Aussenstehenden in die Genossenschaft, die gering verzinst sind (max. 2%); Ziel wäre es möglichst viel (evtl 40%) über Direktkredite zu finanzieren; der Rest kommt von der Bank (wahrscheinlich GLS)
- Anlass ist die Konzeptvergabe der LWB für ein Erbbaurecht für das Grundstück in der Klingenstr. 10 über 99 Jahre; zur Bewerbung für dieses Grundstück muss in den nächsten 3 Monaten ein Konzept mit Finanzierungsplan erarbeitet werden und eine stabile (Kern-)Gruppe sich etablieren
- unser Haus wird ein selbstverwaltetes Haus mit Wohnungen verschiedener Größen zzgl. einer neutral/gewerblich/quartiersbezogenen Nutzfläche im Erdgeschoss
- die Errichtung des Neubaus und die Verwaltung werden solidarisch organisiert und finanziert
- Ziel ist, mit der monatlichen Belastung für die sog. Kostenmiete (Kaltmiete) unter 7,00 €/m² zu bleiben - siehe Finanzierung
- es sollen alters- und generationengemischte Bewohner und Nutzer im Haus wohnen (3-Generationenhaus); es sollten minimal 1-2 barrierefreie Wohnungen entstehen um Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen
- durch unser Haus soll mehr als „nur die reine Verwirklichung privater Wohnträume“ entstehen, dazu gehören:
 - mit der angrenzenden Gemeinschaftsunterkunft (Flüchtlingsfamilien) soll ein nachbarschaftliches und offenes Miteinander entstehen: dafür wird der GU ein Wegerecht durch unseren Garten zum Nachbarschaftsgarten nebenan gewährt und eine gemeinsame Bewirtschaftung und Nutzung des angrenzenden Nachbarschaftsgartens angestrebt
 - durch ein solidarisches Finanzierungsmodell soll mind. 1 Wohnung als sozialer Wohnraum (etwa 5€/m²) für Geflüchtete/ Migrant/en/Hartz4-Empfänger entstehen
 - durch kostensparende Bauweise soll dauerhaft kostengünstiger und dem Spekulationsmarkt entzogener Wohnraum entstehen
 - keine Privatperson(en) sind Eigentümer, sondern ein Hausverein von dem gemietet wird;

dadurch wird auch Menschen ohne Eigenkapital eine Teilnahme ermöglicht und ein gewinnbringender Weiterverkauf einzelner Wohnungen unmöglich

- der neutrale Nutzraum im Erdgeschoss kann Gewerbe/Bürogemeinschaft sein oder z.B. auch eine nachbarschaftliche, offene Fahrradwerkstatt mit z.B. ausleihbarem Lastenrad
- das Haus soll in ökologischer Bauweise (z.B. Massivholzbauweise, Blockheizkraftwerk, Solaranlage, Regenwasserrecycling) errichtet werden
- unser Haus fühlt sich der Fahrrad- und damit ökologischen Mobilität verpflichtet, daher soll möglichst keine Tiefgarage gebaut werden (die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze werden im EG nachgewiesen) – Ziel ist, dass max. 60% der Haushalte über eine privates Kfz verfügen

ORGANISATION

- unsere Baugruppe basiert auf Selbstorganisation und basisdemokratischer Entscheidungsfindung
- die geeignetste Organisationsform ist der Verein (one member-one vote)
- es soll ein Hausverein, in dem alle Bewohner Mitglied sein müssen, gegründet werden
- der Hausverein schließt Mietverträge für die Wohnungen ab, d.h. Mitglieder sind Vermieter und Mieter zugleich
- alle Entscheidungen werden in regelmäßigen Treffen besprochen und beschlossen (über die Aufnahme neuer Mitglieder wird in Einstimmigkeit beschlossen, Genaueres wird über eine gemeinsame Sitzungsordnung geregelt)
- um die Selbstorganisation zu gewährleisten, ist die Mitarbeit der Vereinsmitglieder in mind. einer Arbeitsgruppe erforderlich

GRÜNDUNG DES HAUSVEREINS

1. Interessentenaufruf mit Grobkonzept per Mail an Freunde, Bekannte etc.
2. ab mind. 4 Interessenten wird eine konstituierende Vereinsgründung organisiert (anvisiert Anfang September)
3. Treffen mit dem Architekten und weiteren Akteuren der Konzeptvergabe (HWR)
4. Erarbeitung der Konzeptvergaben, Abstimmung über neue Mitglieder (einstimmig) (anvisiert bis Ende Oktober)
5. Einreichung der Unterlagen zur Konzeptvergabe (vorauss. Ende Nov. 2017)

RECHTSSTRUKTUR

- Ziel des Hausprojektes ist nicht die Schaffung von persönlichem Eigentum am Haus oder an den Wohnungen
- damit kann ein Ein- und Aussteigen aus dem Hausprojekt ermöglicht werden, (der Eigenkapitalanteil wird ausgelöst)
- das Haus wird dem Hausverein gehören, der Hausverein wird eine Eintragung ins Vereinsregister beantragen (e.V.)
- es wird in der weiteren Projektentwicklung geprüft, ob eine Mitgliedschaft im Miethaus-Syndikat zielführend ist

UNSER HAUS

Es handelt sich um ein freigeräumtes Grundstück, dass bis 2004 mit einem 4-geschossigen Gebäude aus der Gründerzeit bebaut war. In der Nachbarschaft des Grundstücks, in der Markranstädter Straße 16 und 18, befindet sich eine im Ortsteil angesehene dezentrale Asylbewerberunterkunft, die nur unzureichend mit Freiflächen ausgestattet ist.



Klingenstraße 10

Bis 2015 befand sich auf den Freiflächen der Klingenstraße 8 und 10 ein Bauspielplatz, der ein beliebter Treffpunkt für Kinder und Jugendliche auch über Quartiersgrenzen hinweg war. heute wird insbesondere die Freifläche auf dem Grundstück der Klingenstraße 8 von der Initiative „Offene Gärten West“ genutzt. Das Grundstück der Klingengenstraße 10 dient hier als Zuwegung für die in der Asylbewerberunterkunft wohnenden Menschen.

Das Erbachgrundstück ist 490 m² groß, davon sind ca. 300 m² bebaubare Grundfläche . Darauf soll ein 5-geschossiges Gebäude mit ca. 10 Wohneinheiten errichtet werden. Das EG soll vorrangig als Fahrradabstellraum, Fahrradwerkstatt und für die Haustechnik genutzt werden. (keine Unterkellerung)

(von den 300 m² müssen 25 % für Baukonstruktion, Verkehrsflächen, Technik etc. abgezogen werden; es bleiben ca. 75 % als Nutzfläche - das entspricht 225 m²)

Das Nutzungskonzept für ca. 900 m² Wohnnutzfläche (225 m² x 4 Wohngeschosse) soll folgendermaßen aussehen:

max. 70 % für Familien mit Kindern -->ca. 630 m² (5x 110m², 1x 80m²)

mind. 20 % für Senioren (ab 60 Jahren) --> ca. 180 m² (3x 60m²)

mind. 10% für 1 Wohneinheit für Geflüchtete/Migranten – > ca. 90 m²

ohne Fahrstuhl (nach SächsBO nur bei < 13 m Fußboden OK der letzten Geschossdecke mgl.)

Dachgarten

Balkone zu den Straßenseiten

Bauweise in Massivholz (Holzskelettbauweise)

Energie- Wärmekonzept? Geothermie ? Photovoltaik?

FINANZIERUNG

- die Gesamtbaukosten können derzeit nur geschätzt werden und sind eine erste überschlägige Ermittlung
- folgende Annahmen werden getroffen:
 - reine Herstellungs-Baukosten inkl Gebäudetechnik von 1.700 €/m² (ohne Honorare, Gutachten, Anschlusskosten etc.)
 - das entspricht bei ca. 980 m² Nutzflächen Herstellungsbauposten i.H.v. ca. 1,7 Mio €
 - von den Gesamtbaukosten sollen höchstens 80% als Fremdkredit aufgenommen werden, 20% müssen als Eigenkapital aufgebracht werden
 - Eigenleistungen i.H.v. 100.000 €
 - folgende Fremdkreditkonditionen: Darlehenszinssatz von 1,9%
 - Direktkredite (Mikro-Darlehen von Privatpersonen) können evtl. sinnvoll sein, um das notwendige Eigenkapital aufzubringen
(das funktioniert bspw. → im Mietshaus-Syndikat-Modell, d.h. die Unterstützung des Hausprojekts wird durch die Gewährung eines Direktkredits zwischen 500 Euro und 50.000 Euro durch die Mietshaus-Gemeinschaft unterstützt. Der Zinssatz kann von den Direktkreditgeber*innen von 0 bis 2 Prozent frei gewählt werden. Die Direktkredite sind jederzeit kündbar und werden innerhalb von 3 bis 6 Monaten zurückbezahlt und durch neue Direktkredite ersetzt.)
- vorauss. und **vorerst geschätzte** monatlich erforderliche Mietkosten/m²= 7,00 €