

**Info für potentielle
Nutzerinnen und Nutzer:
Gewerbe/ Büro/ Café
im großen kleinen Haus
Kreativquartier München**

Jan 2024

Das große kleine Haus im Kreativquartier München

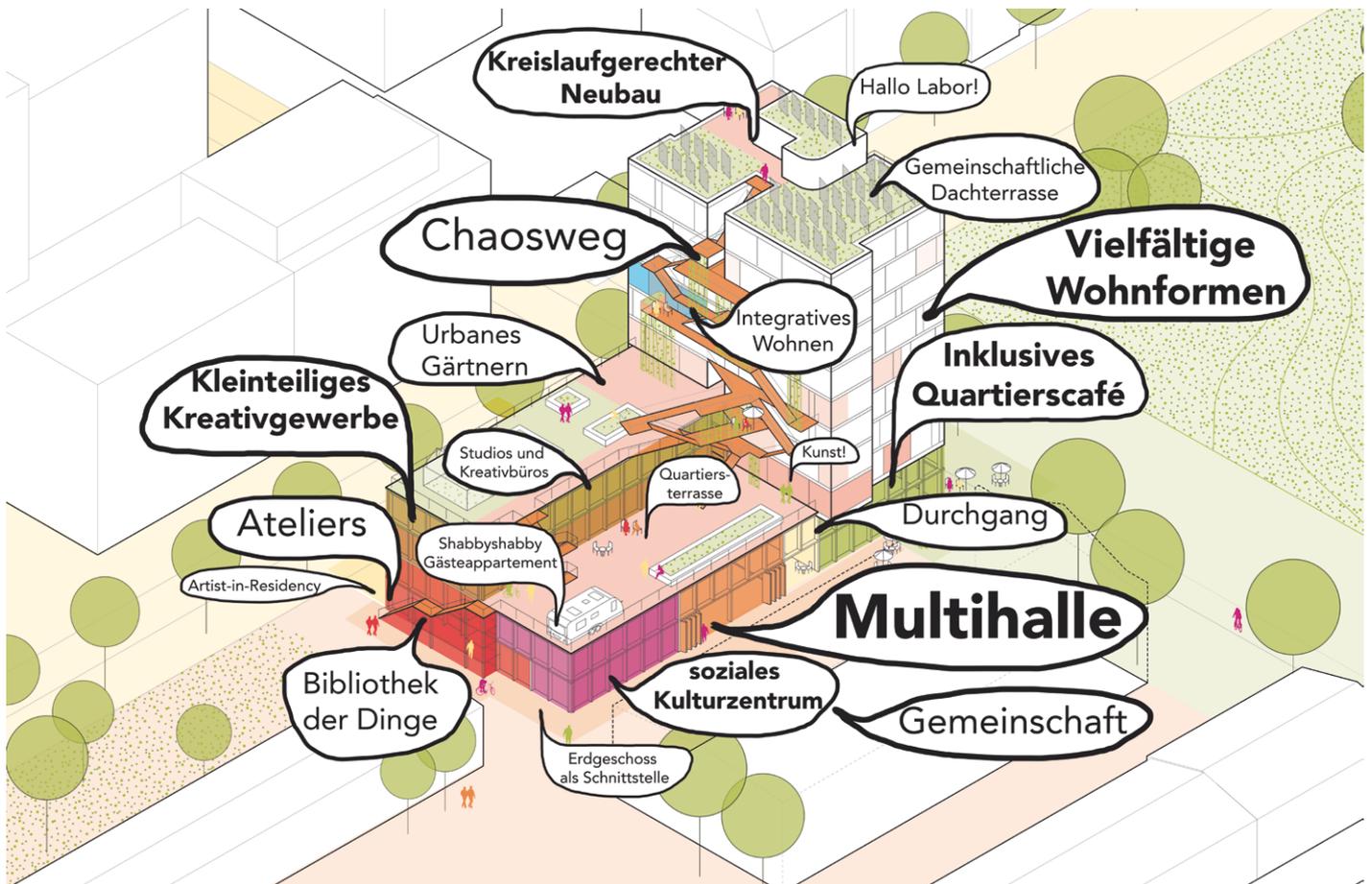


Abb. Teleinternetcafé und borgevischs buero

Über die Genossenschaft

Die Genossenschaft „Das große kleine Haus eG“ verfolgt das Ziel, gemischt genutzte Gebäude in städtischer Umgebung zu bauen. Das aktuelle Projektvorhaben befindet sich im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg im sog. Labor des Kreativquartiers. Das Baufeld grenzt an die Heißstraße und den zukünftigen Kreativpark.

Das große kleine Haus schafft Räume für eine bunte Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Eine Besonderheit sind gemeinschaftlich genutzte Innen- und Außenräume, die die Einheiten des Hauses untereinander sowie mit dem Quartier verzahnen – darunter ein Café und eine Multihalle für vielfältige kreative, soziale und kulturelle Nutzungen.

Zeitschiene

- Ende 2021: Zuschlag für das Grundstück im Konzeptverfahren
- Juli 2023: Unterzeichnung Erbbaurechtvertrag mit der Landeshauptstadt München
- vs. Anfang 2024: Einreichung Bauantrag
- vs. Anfang 2024: Vorverträge/Zeichnung von Genossenschaftsanteilen
- vs. Sommer 2024: Baubeginn
- vs. Sommer 2026: Fertigstellung

Lage (Ecke Heißstraße/Kreativpark)

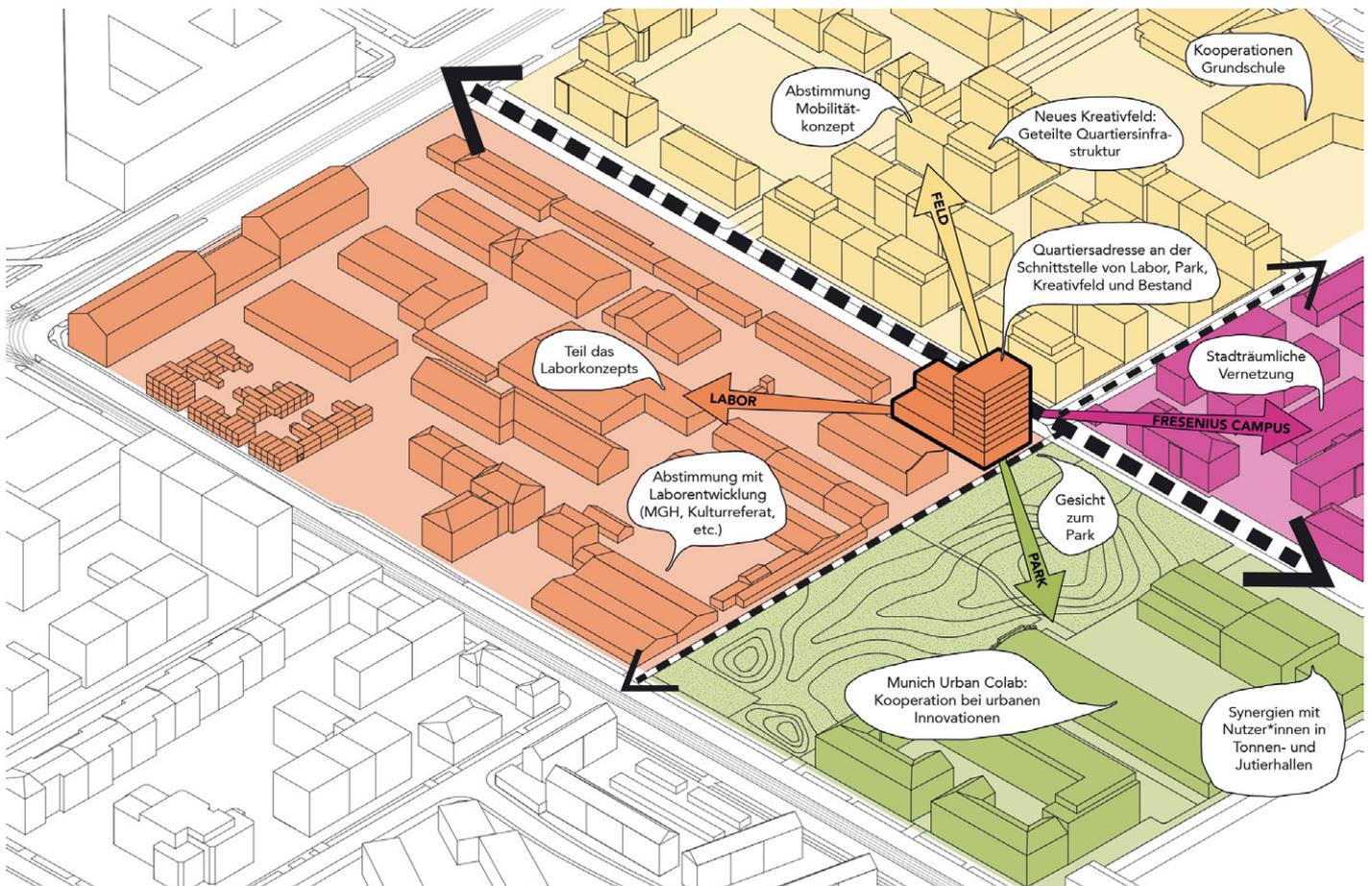
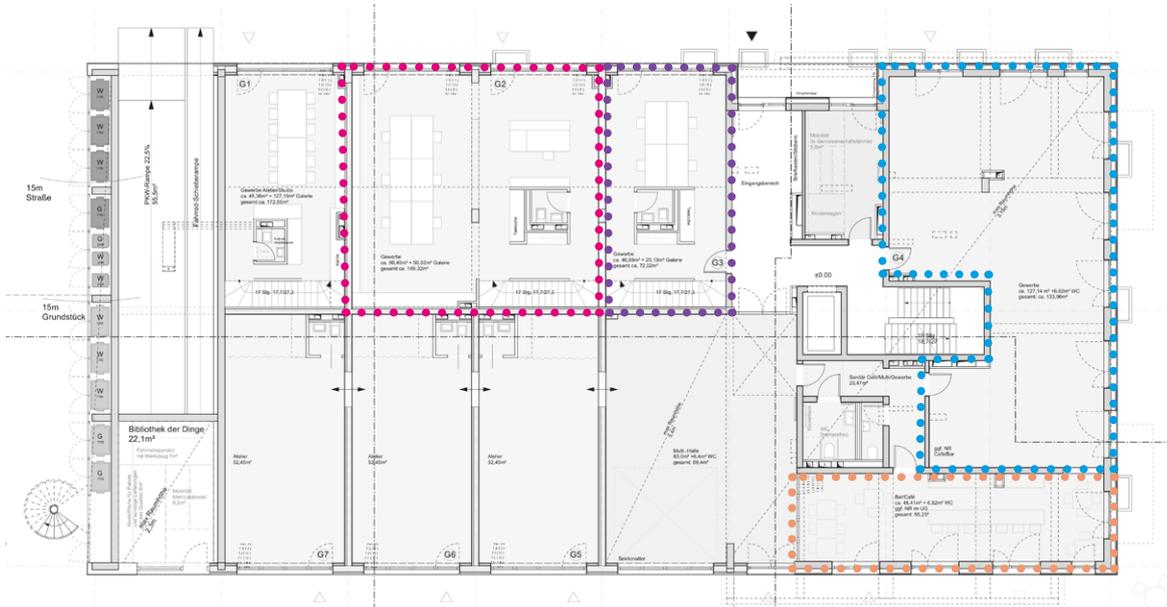


Abb. Teleinternetcafé und bogevischs buero

Freie Einheiten

EG



1. OG



Vorläufiger Entwurfsstand - Angaben können sich im weitere Planungsverlauf ändern
Abb. Teileinternetcafe und bogevischs buero

- 1** Bar/Café im EG
ca. 48,41 m² + 6,82 m² WC = 55,23 m² (+ ggf. Nebenräume im UG)
- 2** Gewerbe im EG
ca. 127,14 m² + 6,82 m² WC = ca. 133,96 m²
- 3** Gewerbe/Studio im EG mit Galerieebene im 1. OG
ca. 46,89 m² + 25,13 m² Galerie = ca. 72,02 m²
- 4** Gewerbe/Studio im EG mit Galerieebene im 1. OG
ca. 98,40 m² + 50,92 m² Galerie = ca. 149,32 m²

Der Weg zur Nutzungseinheit

Wer zukünftig eine Wohn- und/oder Gewerbeinheit im großen kleinen Haus nutzen möchte, muss Mitglied der Genossenschaft sein. Aufgrund der begrenzten Anzahl an Nutzungseinheiten, nimmt die Genossenschaft neue Mitglieder aktuell nur im Einzelfall auf. Zur Aufnahme in die Genossenschaft ist eine Interessensbekundung und eine Beitrittserklärung erforderlich.

Der Weg zu einer Wohn- und/oder Gewerbeinheit im großen kleinen Haus

- ▶ **1. Interessensbekundung**
- ▶ **2. Eintritt in die Genossenschaft**
- ▶ **3. Vorfinanzierung**
- ▶ **4. Finanzierung**

1. Interessensbekundung

Die Interessensbekundung erfolgt per Mail an vergabe@dasgrossekleinehaus.de und soll folgende Dokumente beinhalten:

- **Formular Nutzungsinteresse** (siehe Excel-Datei in der Anlage) inkl. kurzem Bewerbungsschreiben mit Bezug auf die allgemeinen Vergaberichtlinien und die projektspezifischen Richtlinien:
 - a. Dringlichkeit zur Unterbringung
 - b. Soziale Verwurzelung in der Nachbarschaft
 - c. Aktivität im Bereich Kunst, Kultur- und Kreativwirtschaft, Soziokultur, kultureller Bildung
 - d. Verzahnung von Wohnen und Arbeiten
 - e. Beitrag zu einer gemischten Nutzerstruktur im Projekt
 - f. Nutzungskonzept passt zu den räumlichen Gegebenheiten
 - g. Nutzungskonzept passt in die Struktur des Kreativlabors/positive Wechselwirkungen
 - h. ggf. sonstige Angaben
- **Beitrittserklärung** (siehe Pdf-Datei in der Anlage)

Der Vergabeausschuss prüft die Eignung gemäß der oben genannten Richtlinien und gemäß der Verfügbarkeit passender Nutzungseinheiten. Der Vorstand entscheidet auf dieser Basis über den Mitgliedsantrag.

2. Eintritt in die Genossenschaft

Nach erfolgter Prüfung erhalten die Interessenten, die berücksichtigt werden konnten, eine Bestätigung des Mitgliedsantrags. Zum Eintritt in die Genossenschaft ist die Zahlung eines Eintrittsgelds in Höhe von 250 Euro und die Zeichnung von zwei Pflichtanteilen á 500 Euro erforderlich.

3. Vorfinanzierung

Freiwillige Anteile dienen der Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaft. Sie sind ein wichtiger Baustein der genossenschaftlichen Finanzierung. Im Rahmen des Projektvorhabens im Kreativquartier München sollen freiwillige Anteile im Wesentlichen zur Finanzierung der bereits laufenden Planung und Projektentwicklung verwendet werden und sollen nach Abstimmung mit dem Vorstand zeitnah nach Eintritt in die Genossenschaft gezeichnet werden (siehe Pdf-Datei in der Anlage).

4. Finanzierung

Voraussetzung für die Nutzung einer Wohnungs- und/oder Gewerbeinheit ist es, sich finanziell an den Planungs-, Bau- und Betriebskosten zu beteiligen. Dies erfolgt durch Einlagen (Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft als Beteiligungskosten) und durch Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts (Miete). Die Höhe der Einlagen und die Höhe des monatlichen Nutzungsentgelts sind abhängig von der Größe der Einheit und dem zugeordneten Finanzierungsmodell.

Orientierungswerte Kosten

Die Zahlen stellen Annahmen dar und können sich im weiteren Verlauf ändern.

Einlagen:

- Gewerbe 1 (Atelier, Café): 500 Euro pro m²
- Gewerbe 2 (Büro, Co-Working): 2.000 Euro pro m²
- Wohnen München Modell Genossenschaft (MMG): 1.300 Euro pro m²
- Wohnen Konzeptioneller Mietwohnbau (KMB) Wohnen: 1.800 Euro pro m²

Monatliches Nutzungsentgelt:

- Gewerbe 1 (Atelier, Café): 11,90 Euro pro m² inkl. MwSt., zzgl. Nebenkosten
- Gewerbe 2 (Büro, Co-Working): 17,85 Euro pro m² inkl. MwSt., zzgl. Nebenkosten
- Wohnen KMB: 13,50 Euro pro m² zzgl. Nebenkosten
- Wohnen MMG: 11,50 Euro pro m² zzgl. Nebenkosten

Ein begrenztes Stellplatzangebot ist gegen Mehrkosten verfügbar.

Beispiel:

Ein-Zimmer-Wohnung MMG mit 40 m² Wohnfläche

Geschäftsanteile (einmalige Kosten*): $40 \text{ m}^2 * 1.300 \text{ Euro pro m}^2 = 52.000 \text{ Euro}$

Nutzungsentgelt monatlich kalt: $40 \text{ m}^2 * 11,50 \text{ Euro pro m}^2 = 460 \text{ Euro}$

zzgl. Nebenkosten und ggf. sonstige Zusatzkosten (z.B. Tiefgaragen-Stellplatz)

Bei Auszug sind alle Anteile unter Einhaltung bestimmter Fristen kündbar. Danach wird ein Auseinandersetzungsguthaben ausgezahlt, das niedriger sein kann als der Kaufpreis der Anteile.