



Innovative und alternative soziale Wohnprojekte in Hannover

Selbsthilfe Linden eG, WOG Nordstadt eG und Baukasten e. V.

Einführung

Im folgenden Text werden drei alternative soziale Wohnungsbauprojekte aus Hannover vorgestellt. Allen drei ist gemein, dass sie versuchen, die Bedürfnisse und Belange der Mieter direkt einzubinden. Jedes Projekt hat seinen eigenen politischen, sozialen und baulich-energetisch-ökologischen Ansatz:

- Die Selbsthilfe Linden eG ist eine richtungweisende Wohnungsgenossenschaft, die 1983 gegründet wurde und bundesweit Schule gemacht hat. Die Strategie, durch Einbeziehung der Nutzer sowohl funktionierende Hausgemeinschaften als auch Bewohneridentifikation, Mietpreisstabilität und eine nachhaltige Substanzbewirtschaftung zu ermöglichen, hat funktioniert.
- Die WOG Nordstadt eG ist eine Wohnungsgenossenschaft, die 1988 im Rahmen der Stadtteilsanierung in der hannoverschen Nordstadt nach dem Vorbild der Selbsthilfe Linden eG gegründet wurde. Die WOG Nordstadt eG hat mit der Modernisierung des Wohnhauses Schneiderberg 17 erstmalig den Passivhaus-Standard in einem sozialen Selbsthilfeprojekt realisiert.
- Der Baukasten e. V. ist ein Generationen übergreifendes unkommerzielles Wohnprojekt, mit dem Ziel des selbstbestimmten Wohnens für alle Nutzer unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Der Baukasten e. V. ist politisch wie kulturell stark im Stadtteil engagiert und genießt deshalb eine hohe Anerkennung in der Bevölkerung.

Bezug zum ROSH-Projekt

Fast alle Gebäude der hier vorgestellten Organisationen waren oder sind Sanierungsobjekte. Während in der Vergangenheit noch der Fokus auf der Schaffung bezahlbaren Wohnraums lag, gewinnt die energetische Substanzmodernisierung zunehmend an Bedeutung. Durch die Einbeziehung der Nutzer, Genossen und Mieter in den Planungs- und Bauprozess werden hier die üblichen Investor-Nutzer-Probleme anders gelöst bzw. zum Teil unter Einbeziehung differenzierter Finanzierungsmethoden eliminiert.

Für Hannover und das soziale Wohnungswesen allgemein geben die hier vorgestellten Projekte, gerade weil sie alle drei aus den 80er Jahren stammen und sich damit auch langfristig bewährt haben, nach wie vor positive Impulse – sowohl, was die Wohnraumversorgung angeht als auch aufgrund der individuellen und stadtteilbezogenen Eigenarten der Projekte, sei es auf gesellschaftspolitischer, kultureller oder ökologisch-baulicher Ebene.

1. Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG



Struktur und Ziele der Selbsthilfe Linden

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG wurde 1983 mit dem Ziel gegründet, preiswerte Wohnungen, Mitbestimmung, funktionierende Hausgemeinschaften und eine gute Nachbarschaft in den Häusern zu ermöglichen; Eckpunkte sind:

- langfristig niedrige Mieten durch Selbsthilfe bei der Modernisierung
- Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter bei der Planung ihrer Wohnung
- Kündigungsschutz und Dauerwohnrecht
- Genossenschaftsdemokratie – alle haben gleiches Stimmrecht

Entstehung

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG hat seit ihrer Gründung 1983 ein enormes wirtschaftliches Wachstum erfahren. Aus der ehemals kleinen Initiativgruppe ist im Laufe von 20 Jahren ein Wohnungsunternehmen mit 344 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten in 47 Wohngebäuden geworden. Als die „Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG“ am 4. Mai 1983 vom Amtsgericht Hannover in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde, war dies die erste Neugründung einer Wohnungs-genossenschaft seit über 25 Jahren im Raum Niedersachsen und Bremen. Auch der Prüfer vom „Verband der Wohnungswirtschaft“ hatte zum ersten Mal mit einer solchen Gründung zu tun. Diese Eintragung war der vorläufige Schlusspunkt einer mehrjährigen Entwicklung, die in Linden-Süd begann.

Ausgangspunkt waren vier kleine heruntergekommene Häuschen in der Ahrbergstraße. Die beteiligten Architekten von der gerade gegründeten „Arbeitsgemeinschaft für Stadt- und Altbauerneuerung“, kurz agsta genannt, hatten damals Mühe, den Abriss zu verhindern. Unter Zeitdruck wurden in Nachtschichten Planungen und Berechnungen angestellt. Die Häuser wurden zu tragbaren Belastungen erhalten und modernisiert. Eine ähnliche Kraftanstrengung war Ende der 70er Jahre in der Viktoriastraße in Linden-Nord nötig. Auch hier setzte die Stadtverwaltung als Sanierungsträger auf Abriss und Neubau und handelte sich den Protest von Bürgerinnen und Bürgern und der Denkmalpflege ein. Schließlich galt es, das letzte zusammenhängende Ensemble von Arbeiterhäusern in Linden zu bewahren. Wieder waren es auch engagierte Architekten, unter ihnen Gert Meinhof und Heiner Rüsenschmidt von der agsta und das Stadtteilforum Linden-Nord (ein Zusammenschluss Lindener Initiativen), die ein „Modell Viktoriastraße“ durchsetzten. Dieses Modell sah vor, die künftigen Bewohner vor der Modernisierung zu benennen und sie als Gemeinschaft an den Umbauarbeiten zu beteiligen. Gesucht wurden kinderreiche Lindener Familien, mit einem Einkommen unterhalb der B-Schein-

Grenze. Insgesamt haben acht Familien mit insgesamt 17 Erwachsenen und 31 Kindern über einen Erbpachtvertrag je ein Häuschen mit Garten in Linden erhalten. Das Modell Viktoriastraße machte damals bundesweit Furore. So lag es nahe, dieses Selbsthilfemodell auf mehrgeschossige Häuser zu übertragen. In einer Arbeitsgruppe diskutierten Alke Warnken, Susanna Godehart, Gert Meinhof und Heiner Rüschemschmidt mehrere Varianten. Die Stadt stellte zwei halbverfallene Gebäude zur Verfügung: in der Großkopfstraße 7 in Linden-Süd und in der Albertstraße 20 in Linden-Nord.

Eine Rechtsform musste gefunden werden: GmbH, AG, eG? Die Entscheidung fiel für eine Genossenschaft, deren Tradition in Bezug auf Selbsthilfe und Nachbarschaft sowie ihrer demokratischen Struktur wegen (jedes Mitglied hat unabhängig von seinen Geschäftsanteilen gleiches Stimmrecht) den Ausschlag gaben. Zur Gründungsversammlung im September 1982 kamen 20 Menschen zusammen. Sie waren sich einig in ihrer Kritik an der gängigen Modernisierungspraxis und setzten eigene politische Ansprüche dagegen. So sollten die Mieten nach der Modernisierung dauerhaft sozial gebunden bleiben und nicht, wie bei privaten Hausbesitzern üblich, nach zehnjähriger Bindung erhöht werden. Die zukünftigen Bewohner sollten von Anfang an mitplanen, über die Grundrisse und die Ausstattung ihrer Wohnungen mitbestimmen. Über die Selbsthilfe, also die Mitarbeit an der Modernisierung, sollten Kosten gespart werden, die Hausgemeinschaft zusammenwachsen und Nachbarschaft entstehen. In kurzer Zeit fanden sich 40 weitere Mitstreiter, die bereit waren, 1.000 DM als Genossenschaftsanteil zu zahlen. 60.000 DM als Startkapital reichten jedoch dem Genossenschaftsverband als Sicherheit für zwei Hausmodernisierungen nicht aus. Zusätzlich mussten Bürgschaften übernommen werden, um eine Haftungssumme von 200.000 DM zu erreichen. Dann konnte es endlich losgehen.

Sieben mutige Familien machten den Anfang: die Familien Wiegand, Hassan und Müller wurden Selbsthelfer in der Albertstraße 20. Die Familien Arend, Spisic, Hirsch, und Tätzsch machten sich in der Großkopfstraße 7 an die Arbeit (heute wohnen noch fünf der sieben Familien in ihren Wohnungen). Unter Anleitung der Architektin Alke Warnken (Lindener Baukontor) und des Architekten Dietrich Pagels (Stadt + Haus) bewiesen sie innerhalb eines Jahres, dass Selbsthilfe auch in Mehrfamilienhäusern praktikabel ist. Lohn der Mühe: eine günstige Miete, preisgebunden auf 25 Jahre. Dem Besitzer des Nachbarhauses gefiel dieses Modell so gut, dass er der jungen Genossenschaft sein Haus zum Kauf anbot. Die Großkopfstraße 5 wurde damit das dritte Selbsthilfefhaus. Es folgten die Ahrbergstraße 17 in Linden-Süd, die Albertstraße 5, Pestalozzistraße 6 und 8, die Fortunastraße 3, Kochstraße 14, Elisenstraße 8, Kochstraße 11, 11A, 11B, 11C, Kochstraße 10 und vermutlich das letzte Projekt, die Elisenstraße 25 in Linden-Nord.

In den weiteren Jahren erhielt die Genossenschaft ein zweites Standbein: die Reprivatisierung. Die Stadt Hannover als Sanierungsträger ist nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Hausbesitz, den sie im Rahmen der Sanierung erworben hat, auch wieder zu verkaufen, zu reprivatisieren. Ein Beschluss des Stadtrates schreibt vor, dass in Hannover nur an die stadteigene Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) oder an andere gemeinnützige Unternehmen und Genossenschaften verkauft werden darf. Zu den acht Selbsthilfefhäusern sind so innerhalb weniger Jahre nochmals 26 Reprivatisierungshäuser gekommen, womit der Bestand der Genossenschaft auf 186 Wohnungen und 9 Läden wuchs. Aus der kleinen, lange ehrenamtlich geführten Genossenschaft wurde ein Wohnungsunternehmen mit zwei fest angestellten Mitarbeiterinnen: Anne Barkhoff und Maria Rosermeyer setzten sich zum Ziel, den Selbsthilfedanken auch in die Reprivatisierungshäuser zu tragen und die Nachbarschaft im genossenschaftlichen Sinne zu fordern. Heute garantieren Ellen Roland und Anja Moritz für die Fortsetzung dieser Tradition. Aufgrund der Reprivatisierung ergaben sich neue Aufgaben. 1993 wurden noch acht Häuser mit 67 Wohnungen im Block Kochstraße/Stärkestraße gekauft, die zwar instandgesetzt, aber nicht modernisiert waren. Die Selbsthilfe hat in diesem Block eine lange Tradition. Gerd Runge, von Anfang an auch in der Genossenschaft aktiv, hat hier schon manche Mieterversammlungen erlebt, als noch um den Erhalt der Hinterhäuser gekämpft wurde, Nun drängen die Mieter auf Modernisierung. Keine Dusche, Toilette im Treppenhaus und Ofenheizung, mit diesem Standard wollen sich nur noch wenige zufrieden geben. Eine Modernisierung ohne staatlichen Zuschuss bewirkt jedoch untragbare Mieterhöhungen. Hier war ein neues Konzept erforderlich. Die Selbsthilfe Linden war auch immer wieder gefragt, wenn es um stadtteilbezogene Lösungen ging. So in der Elisenstraße 8, die 1990 von wohnungslosen Männern besetzt wurde. Die Bewohner forderten, dass aus ihrer Obdachlosenunterkunft mit reinen Bettstellen richtige Woh-



nungen mit gesicherten Mietverträgen wurden. Auch hier war Selbsthilfe angesagt; Dirk Petersen, Architekt und Vorstandsmitglied, leitete den Umbau entsprechend.

Position der Selbsthilfe Linden

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden ist seit Gründung ein politisches Instrument einer sozialen Stadtteilsanierung. Dauerhaft preiswerte Mieten, Selbsthilfe statt Eigenkapital bei der Häusermodernisierung, weitreichende Mitbestimmungsrechte, gute Nachbarschaft und ein gleichberechtigtes Miteinander von deutschen und ausländischen Lindener Familien, dafür steht die Genossenschaft. Das Lindener Modell wurde beispielgebend für eine bundesweite Neubelebung der fast verschütteten genossenschaftlichen Selbsthilfetradition.

Nach diesem Vorbild wurden in anderen Sanierungsgebieten Hannovers ebenfalls neue Selbsthilfe-Genossenschaften gegründet: In der Nordstadt entstand die WOGÉ und in Vahrenheide-Sahlkamp die VASA.

Im Jahre 2002 wurde die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG mit dem bundesweit ausgelobten Klaus-Novy-Preis ausgezeichnet.

Die Selbsthilfe Linden in Zahlen

Der Stand im Jahr 2008: Gesamtwohnnutzfläche ca. 20 000 qm in 344 Wohnungen; Bilanzsumme fast 10 Millionen Euro, ca. 350 Genossenschaftsmitglieder. Bei einer Durchschnittsmiete von 3,10 €/qm pendeln die Mieten zwischen 1,75–2,25 €/qm für Wohnungen ohne Bad bzw. Heizung bis hin zu 3,25 €/qm bis 5 €/qm für modernisierte bzw. Neubauwohnungen.

Bezug zum ROSH-Projekt

Die Selbsthilfe Linden eG gilt als beispielhaftes Modell und wurde bundesweite kopiert. Allein in Hannover gibt es mit der VASA Vahrenheide und der WOGÉ Nordstadt zwei nach diesem Muster organisierte Wohnungsgenossenschaften. Die Integration der Nutzer durch finanzielle Einlagen in das Genossenschaftskapital, Ausführung von Nutzer-Eigenleistungen in Planung und Durchführung und die Organisation von Mitbestimmungsrechten bewirken, dass auch im Umfeld des sozialen Wohnungsbaus sozial wie wirtschaftlich erfolgreich und nachhaltig Wohnungsbau betrieben werden kann. Wohnungsgenossenschaften nach dem Modell der Selbsthilfe Linden haben aufgrund dieser Struktur sehr gute Voraussetzungen, die für eine nachhaltige und energieeffiziente Modernisierung des sozialen Wohnungsbaubestands erforderlich sind.

2. WOGÉ Nordstadt eG

Wer ist die WOGÉ?

Im April 1988 wurde die Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG gegründet. Die Nordstadt, ein altes Wohnquartier aus der Gründerzeit, war formell als Sanierungsgebiet der Stadt Hannover festgelegt worden. Das Ziel der Genossenschaftsgründung war damals, eine Alternative zu den traditionellen Trägern der Sanierung aufzubauen.

Die Vorteile der öffentlichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen sollten direkt an die Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben und die Mietpreisentwicklung vom Wohnungsmarkt abgekoppelt werden. Außerdem sollten die Nutzerinnen und Nutzer weitgehende Mitbestimmungsrechte bei den Sanierungsmaßnahmen bekommen.



Beispiel WOGÉ: Modernisierung Schneiderberg 17 mit Passivhaus-Komponenten – in den Geschossen wird Passivhaus-Standard erreicht.

Ziele der WOGÉ

Neben den **sozialen** Zielen wie

- der Förderung von Identifikation, Verantwortung und Nachbarschaft durch Partizipation und Selbsthilfe,
- der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Haushalts- und Lebensformen und
- der Berücksichtigung am Wohnungsmarkt benachteiligter Zielgruppen

werden auch **ökologische** Ziele umgesetzt. So wird

- durch die Schaffung von Wohnraum in einem funktionierenden Stadtteil mit kompletter Infrastruktur das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ verwirklicht und
- durch die Schließung von Baulücken, den Ausbau von Dachgeschossen und durch Umnutzung der Flächenverbrauch zur Bereitstellung von Wohnraum reduziert.

Die **wirtschaftlichen** Ziele der Genossenschaft sind dabei weiterhin

- die dauerhafte Sicherung preiswerten Wohnraums,
- die Mobilisierung besonderer Finanzierungsmittel für den Wohnungsbau in Form von Selbsthilfe und Förderdarlehen sowie
- die Nutzung von Wertsteigerungen für die Gemeinschaft.

Entstehung der WOGÉ

1988	Gründungsversammlung Gründung der Genossenschaft mit 54 Mitgliedern
1990–1992	Erwerb Wohngebäude Edwin-Oppler-Weg 16/18 Erstes Haus für eine Selbsthilfe-Modernisierung
1990	Erwerb Wohngebäude Warstraße 10 Ankauf des Wohngebäudes mit Interventionsfonds
1993	Erwerb Wohngebäude Im Moore 35 Ankauf des Wohngebäudes mit Interventionsfonds
1993	Erwerb Wohngebäude Warstraße 13 A Ankauf des Wohngebäudes mit Interventionsfonds
1993	Erwerb Wohngebäude Vordere Schöneworth 9/11 Ankauf der Wohngebäude mit Interventionsfonds
1993–1997	Neubau Kniestraße 12 Wohngebäude mit Selbsthilfe-Neubau
1993–1997	Neubau Warstraße 13 Wohngebäude mit Selbsthilfe-Neubau
1994–1997	Neubau und Umnutzung Maschinenhaus Sprengel Kinderhort und Wohngebäude als Jugendwohnprojekt mit Selbsthilfe
1995	Erwerb An der Strangriede 53 Reprivatisierung des Wohngebäudes aus Sanierungstreuhandvermögen
1995	Erwerb Wohngebäude Hintere Schöneworth 23 Reprivatisierung des Wohngebäudes aus Sanierungstreuhandvermögen
1995	Reprivatisierung Wohngebäude Heisenstraße 23/24 aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover
1995	Reprivatisierung Hintere Schöneworth 23 aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover
1997–2002	Erwerb Wohngebäude Heisenstraße 32 Selbsthilfe-Modernisierung mit Erbpachtvergabe
1996–1997	Neubau Strangriede 54 Wohngebäude als Jugendwohnprojekt mit Selbsthilfe
1998	Erwerb Rehbockstraße 26–28 A Reprivatisierung des Wohngebäudes aus Sanierungstreuhandvermögen
1999–2000	Modernisierung Vordere Schöneworth 9 Selbsthilfe-Modernisierung
2001–2002	Modernisierung Warstraße 10 Selbsthilfe-Modernisierung
2003	Erwerb Am Puttenser Felde 3, 4, 5, 6 und 6A vom Land Niedersachsen Instandsetzung und Teilmodernisierung unter Einbeziehung und mit Selbsthilfeleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner. Diese haben sich in dem Verein „Putti nonstop e.V.“ organisiert, und sind, als die Verkaufsabsichten des Landes bekannt wurden, mit der WOGÉ in Kontakt getreten und haben gemeinsam mit der WOGÉ ein Konzept zur Übernahme der Gebäude entwickelt und diese als Verein von der Genossenschaft gemietet.
2004	Reprivatisierung Kniestraße 13 aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover. Aufgrund der günstigen Kreditzinslage konnte dieses Gebäude ohne jegliche Förderungen erworben werden. Somit ist dieses Haus das einzige der Genossenschaft ohne Belegungsbindung, die Wohnungen können frei vermietet werden.
2005–2007	Reprivatisierung Wohngebäude Schneiderberg 17 aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover. Erwerb mit Regionsdarlehen und Bankkredit. Modernisiert mit Städtebauförderungsmitteln, KfW-Kredit, proKlima-Fördermitteln als dena-



Modellvorhaben Level B „Niedrigenergiehaus im Bestand“.

- | | |
|------|---|
| 2006 | Reprivatisierung Edwin-Oppler-Weg 5 aus dem Sanierungstreuhandvermögen der Stadt Hannover. Als Ergänzung zu den Wohngebäuden wurde dieses Objekt, welches für Kulturschaffende und Gewerbebetriebe vorbehalten ist, erworben. Seit 2007 befinden sich dort auch die neuen Büroräume der Genossenschaft. |
| 2007 | Modernisierung Wohngebäude Im Moore 35 unter Einbeziehung energetischer Maßnahmen mit Selbsthilfeanteil (ca. 10 % der Gesamtkosten) der zukünftigen Mieterinnen und Mieter. |

Struktur der WOGÉ

Die Genossinnen und Genossen lassen sich verschiedenen Interessengruppen zuordnen, die unterschiedliche Ziele mit ihrer Mitgliedschaft verbinden und entsprechend unterschiedlich stark auf die Entwicklung und Arbeit der Genossenschaft Einfluss nehmen.

Die Fördermitglieder

Bei der Gründungsversammlung 1988 wurden 54 Förderer geworben, um das notwendige Kapital für erste Projekte zu beschaffen. Sie stützten die neue Genossenschaft mit ihren Anteilen nicht nur finanziell, sondern auch ideell, obwohl sie selbst kein Wohninteresse hatten. Die meisten dieser Gründungsmitglieder sind auch heute noch in der Genossenschaft. Auch wenn sich nicht alle aktiv am Leben der Genossenschaft beteiligen, sind die Fördermitglieder eine wichtige Stütze der Genossenschaft.

Die Organisationsgruppe

Die Organisationsgruppe besteht aus dem ehrenamtlich arbeitenden Vorstand, dem Aufsichtsrat sowie einzelnen Unterstützerinnen und Unterstützern. Sie haben überwiegend kein Wohninteresse, sondern verfolgen ideelle Ziele mit ihrer Mitarbeit. Die Hausverwaltung wird von einem hauptamtlichen Mitarbeiter durchgeführt. Einmal wöchentlich trifft sich der Vorstand, um die Geschäfte und Aktivitäten der WOGÉ vorzubereiten, zu besprechen und zu koordinieren. Alle Entscheidungen werden gemeinsam getroffen.

Zu wichtigen Inhalten werden die Aufsichtsratsmitglieder informiert und deren Unterstützung eingeholt. Bisher ist es nur über den Aufsichtsrat gelungen, einzelne Bewohnerinnen und Bewohnerstärker in die Genossenschaftsverwaltung einzubinden. Langfristig ist die Stärkung der Selbstverwaltung ein wichtiges Ziel der WOGÉ.

Die Bewohnergenossinnen und -genossen

Das Verhältnis der Bewohnergenossinnen und -genossen zur WOGÉ ist sehr unterschiedlich. Die Mitgliederversammlungen werden nur von wenigen als Mitbestimmungsmöglichkeit wahrgenommen. Das Interesse der meisten bezieht sich vor allem auf ihr direktes Wohnumfeld. Die Identifikation mit der Genossenschaft wird hauptsächlich dort sichtbar. In direkten Kontakt zur Genossenschaft treten die Bewohnergenossinnen und -genossen in erster Linie über den Verwaltungsmitarbeiter vor Ort.



WOGÉ im Überblick (Stand Dez. 2007)

Zahl der Mitglieder:	343
Wohnungsbestand:	228 (+ 13 Gewerbeeinheiten)
Bewohnerinnen und Bewohner:	470 (davon 263 Genossenschaftsmitglieder)
Grundstücksfläche:	12.036 m ²
Wohnfläche insgesamt:	15.301 m ²
Verbrauchskosten im Durchschnitt:	
Summe Nebenkosten	1,71 € je m ² /Monat
Heizung	0,64 € je m ² /Monat
Wasser	0,18 € je m ² /Monat
Abwasser	0,20 € je m ² /Monat
Hausstrom	0,01 € je m ² /Monat
Grundsteuer	0,04 € je m ² /Monat
Straßenreinigung	0,02 € je m ² /Monat
Müllabfuhr	0,12 € je m ² /Monat
(errechnet Januar 2001)	

Bezug zum ROSH-Projekt

Die WOGÉ Genossenschaft ist im Rahmen der Stadtteilsanierung der 80/90er Jahre gegründet worden und hat sich inzwischen als feste Größe in der hannoverschen Nordstadt etabliert. Die WOGÉ ist zu einer arrivierten Alternative zu der üblichen Organisationsform im sozialen Wohnungsbau geworden. Kern des Konzeptes ist das Genossenschaftsprinzip und die Erbringung von Eigenleistungen durch die Wohnraumnutzer. Die Gegenleistung dafür sind langfristig stabile Mieten, hochqualitative Sanierungen und Nutzer, die ein starkes Eigeninteresse an der energetischen und baulichen Qualität der von ihnen genutzten Gebäude haben und aufgrund der Mitbestimmungsmöglichkeit auch Einfluss auf etwaige Modernisierungsprozesse ausüben können.

3. Baukasten e. V. Hannover



Entstehung und Geschichte



Der Baukasten e. V. ist ein Generationen übergreifendes nicht-kommerzielles Wohnprojekt, mit dem Ziel des selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnens.

1985 war das ehemalige Schwesternwohnheim des Nordstadtkrankenhauses am Herrenhäuser Kirchweg noch ein hässlicher Klotz – die Außenflächen unattraktiv, innen lange Flure, kleine Zimmer und winzige Küchen. Gebaut wurden die beiden Häuser 1965 als Anlageobjekt der Zusatzversorgungskasse der Stadt Hannover.

Der Bau wurde mit öffentlichen Geldern mit der Auflage unterstützt, dass die Häuser für 20 Jahre als Personalwohnheim genutzt würden. Nach fast 20 Jahren standen die Häuser im April 1985 leer. Die Lehrschwester des Krankenhauses waren ausgezogen – wohl auch wegen des unattraktiven Wohnstandards. Eine Gruppe von Studierenden entwickelte ein Konzept, um die Gebäude kostengünstig umzubauen, den Wohnheimcharakter aufzulösen und preiswerten Wohnraum für Wohngemeinschaften zu schaffen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Nordstadt zu diesem Zeitpunkt Sanierungsgebiet war und dadurch günstiger Wohnraum im Stadtteil vernichtet wurde.

Das Konzept für den Umbau sah vor, auf teure Änderungen der Statik der Gebäude zu verzichten und mit recycelten Baumaterialien kostensparend zu bauen. Weiterer Schwerpunkt war das Bauen mit ökologischen Baustoffen. Die Projektgruppe gründete im Januar 1985 einen Verein, mit dem Ziel, die Häuser zu kaufen, in Selbstverwaltung zu nutzen und ohne Gewinn an Studentinnen und Studenten, Schülerinnen und Schüler sowie Auszubildende weiterzuvermieten. Der anvisierte Kauf wurde zwar von Seiten der Stadt abgelehnt, aber nach zähen Verhandlungen das Haus am Herrenhäuser Kirchweg 12 im Jahr 1985 für einen Zeitraum von 5 Jahren an den Verein Baukasten vermietet.

Nach Ablauf der fünfjährigen Mietzeit wurde dem Verein gekündigt. Die städtische Verwaltung und die Parteienlandschaft hatten jedoch nicht mit dem zähen Widerstand der Bewohnerinnen und Bewohner gerechnet, die ihr Projekt keineswegs einfach aufgeben wollten. Es folgten sieben vertragslose Jahre der Verhandlungen mit politischen Entscheidungsträgern, die von verschiedensten Formen der Öffentlichkeitsarbeit begleitet wurden. Im Mittelpunkt standen dabei die Auseinandersetzung mit dem nordstädtischen Sanierungskonzept und der Solidarisierung mit verschiedenen Stadtteil- und Wohnprojekten, die ebenfalls um ihren Erhalt kämpften. 1997 konnte endlich ein neuer Zehnjahresvertrag unterzeichnet werden.

Während in den Anfangsjahren hauptsächlich Studierende im ehemaligen Schwesternwohnheim Herrenhäuser Kirchweg 12 wohnten, ist bis heute eine vielfältige Gemeinschaft gewachsen. Im Baukasten leben ca. 40 Menschen im Alter zwischen 1 und 46 Jahren in 12 Wohngemeinschaften mit jeweils 2–6 Personen. Das Haus zeichnet sich dadurch aus, dass Kinder und Erwachsene, Menschen mit unterschiedlichen Berufen und Einkommen gemeinsam wohnen und füreinander einstehen. Dies ist die Basis für 22 Jahre erfolgreiche Instandhaltung und Selbstverwaltung des Hauses sowie für die Weiterentwicklung des Projekts „Baukasten“.

Ziele

Ziel des Vereins ist es, gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen und günstigen Wohnraum für möglichst viele Menschen bereitzustellen. Zum Konzept gehören kollektiv genutzte Räume wie eine Holz- und Metallwerkstatt, ein Café, ein Übungsraum für Bands, ein Fotolabor und ein Sportraum. Diese Räume werden unentgeltlich verschiedenen Gruppen und Initiativen zur Verfügung gestellt, um aktiv einen Beitrag zur Stadtteilkultur zu leisten.

Selbstverwaltung

Der Baukasten e. V. vermietet Zimmer bzw. Wohnungen, die Mieterinnen und Mieter sind Mitglieder des Vereins und haben volles Mitbestimmungsrecht in Bezug auf die Entwicklung des Projektes. Die ist ein wichtiges Element des Wohnens im Baukasten, besonders auch hinsichtlich der Verwaltung und Entwicklung des Projekts. Um die Selbstverwaltung auf eine breite Basis zu stellen und gemeinsame politische und kulturelle Aktivitäten zu diskutieren, findet alle zwei Wochen eine Hausversammlung (Plenum) statt. Aktuelle Verpflichtungen sind ein jährlicher Mietzins an die Region Hannover, Aufwendungen für Grundsteuer, Abfallentsorgung, sowie Strom- und Warmwasserversorgung. Bei einer geringen Einheitsmiete pro Zimmer blieb bisher immer ein ausreichender Überschuss für Instandhaltung und Investitionen in das Haus sowie für die Unterstützung anderer Projekte übrig.



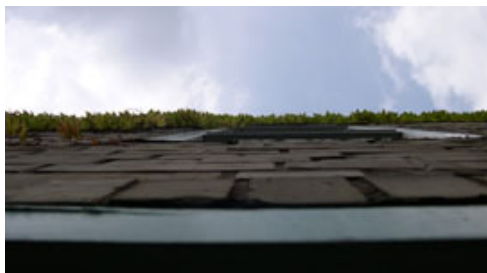
Standpunkt

Der Baukasten ist „in die Jahre“ gekommen. Über zwei Jahrzehnte haben das Haus und der Verein für die Entstehung fester sozialer Strukturen zwischen den hier Wohnenden gesorgt. Über vielfältige soziale, politische und kulturelle Aktivitäten hat sich das Haus darüber hinaus in den Stadtteilstrukturen der Nordstadt fest verankert. Nur wenige so genannter alternativer Wohnprojekte, die vor allem in den 1980er Jahren als Ausdruck einer solidarischen und alternativen Vorstellung von Leben in der Gemeinschaft entstanden sind, überdauerten die Zeit des Laufens. Gemeinschaftlich genutzte öffentliche Räume geraten im Rahmen von „Liberalisierung“ und Deregulierung zunehmend unter Privatisierungsdruck. Der Baukasten versteht sich als



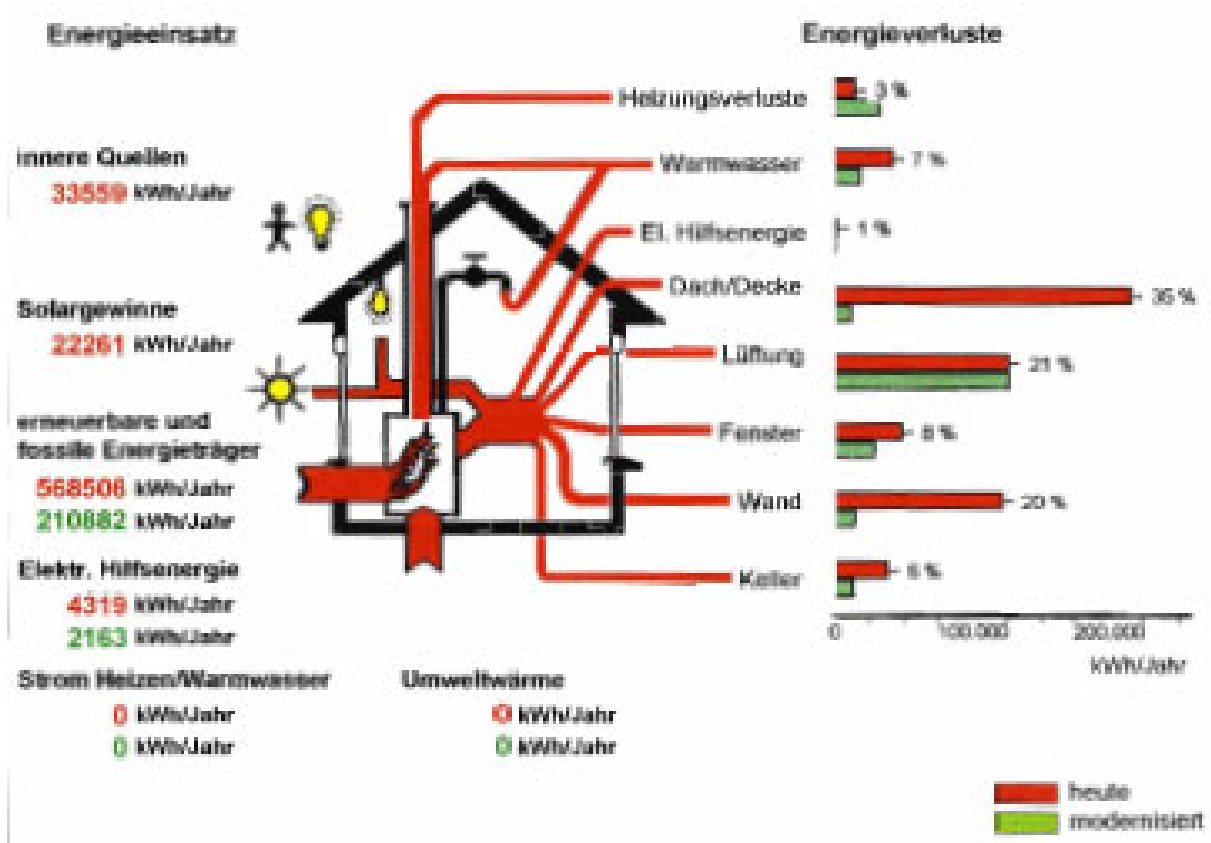
eine Struktur, die in alternativen Wohn- und Lebensformen Solidarität und Pluralität fördert. Und das soll auch weiterhin so bleiben.

Der Verein ist davon überzeugt, dass es heute mehr denn je bedeutsam ist, den weitreichenden und vielfältigen Tendenzen sozialer Ausgrenzung und Individualisierung etwas entgegenzusetzen. Daher will der Verein sich auch in Zukunft dafür einsetzen, Menschen (Kindern und Erwachsenen) unabhängig von Alter, Geschlecht, Hautfarbe und Herkunft, die Möglichkeit zu geben, solidarisch in verbindlichen Gefügen zu leben. Die zahlreichen Anfragen, die der Baukasten e. V. laufend von Interessierten erhält, bestätigen den Bedarf an selbstverwaltetem und günstigem Wohnraum in Hannover. Um diesen auch weiterhin anbieten zu können, bedarf es nicht nur finanzieller Mittel.



Perspektive

Alternative Lebensentwürfe und -planungen brauchen einen Ort, an dem diese entwickelt und umgesetzt werden können. Ein solcher Ort ist der „Herrenhäuser Kirchweg 12“ seit über 22 Jahren. Der Baukasten ist also erwachsen geworden, damit er auch alt werden kann, will der Verein das Haus kaufen. Zum 31. Mai 2007 wurde der Nutzungsvertrag, den der Baukasten e. V. mit der Region Hannover vor fast 10 Jahren abgeschlossen hat, seitens der Region gekündigt. Der Verein befindet sich in Verhandlungen mit Vertretern des Klinikums Hannover wie auch in Gesprächen mit politisch Verantwortlichen. Das vorgelegte Kaufangebot wurde von der Geschäftsführung des Klinikums Hannover abgelehnt. Mittlerweile hat der Baukasten e. V. ein sozial und ökologisch orientiertes Sanierungs- und Finanzierungskonzept für seine Gebäude entwickelt. Auf Grundlage dieser Konzeption fordert der Baukasten von Seiten der Verantwortlichen in Politik und Verwaltung eine langfristige Zusage über die Nutzung der Gebäude im Herrenhäuser Kirchweg 12.



Bezug zum ROSH-Projekt

Der Baukasten ist mit einigem Abstand das kleinste der hier vorgestellten Wohnungsprojekte, hat aber aus sozialem Blickwinkel den kompromisslosesten konzeptionellen Ansatz. Die in den üblichen Strukturen des sozialen Wohnungswesens vorhandene Rollenverteilung Nutzer (Mieter) / Verwalter (Vermieter) wird bewusst zu Gunsten einer basisdemokratischen Organisationsform aufgegeben. Auch hier ist die Identifikation der Nutzer mit dem Projekt der Schlüssel zu einer langfristig funktionierenden Gemeinschaft und Nachbarschaft. Dies ist die wichtigste Voraussetzung für eine nachhaltige und energieeffiziente Gebäudebewirtschaftung. Der Baukasten e. V. hat umfangreiche Modernisierungspläne für sein Gebäude entwickelt, deren Realisierung in den nächsten Jahren den Baukasten auch aus baulichem Blickwinkel zu einem weiterhin beispielgebenden Wohnungsprojekt machen.