Ein neuer Leitfaden für
gemeinschaftliche
Wohnprojekte

wohnen in Hannover

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Inhalt

Grußwort 1
Vorwort 2
Inhalt 4
Leben in der Stadt 6

Baugemeinschaften schaffen besondere Wohnqualitäten 7
Historische Beispiele 7
Architekturqualität 8
Gute Nachbarschaft 9
Kinderwünsche 9
Ökologisches Bauen 9
Kosten 10
Selbsthilfeleistungen 11

Wie entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt? 12
Stationen eines Bauherrenprojektes im Eigentum 13
Interessengemeinschaft 13
Planungsgemeinschaft 14
Bau(herren)gemeinschaft 15
Eigentümergemeinschaft 15

Entwicklung eines Eigentümer-Projektes 16
Entwicklung eines Mietprojektes 17

Gemeinschaftliche Mietprojekte 18
Wichtige Meilensteine der Entstehung 18
Vorbereitungsphase und Gruppenprofil 18
Planungsphase - Kooperationsvertrag 19
Bis zum Mietvertrag und darüber hinaus 19
Vorteile für Wohnungsunternehmen und Mieter 20
Zum Beispiel die hannoversche Gruppe „wohnmix“ 21

Grundstücks- und Objektsuche 22
Grundstücke/Objekte der Landeshauptstadt Hannover 22
Städtische Grundstücksausschreibungen 23
Private und nicht städtische Grundstücke und Objekte 23

Architekten und Baubetreuer 24
Baubetreuung und Projektsteuerung 25

Baufinanzierung bei Wohneigentum 26

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Fichtestraße

Foto: Lydia Ziegltrum

besondere Wohnqualitäten für Kinder in der Stadt

Leseprobe

Öffentliche Fördermittel und Stiftungen 28
Wohnraumförderung der Landeshauptstadt Hannover 29
Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen 30
Wohnraumförderung des Bundes 30
Stiftung trias 30

GbR, GmbH, e.V., eG und WEG 31
Rechtsformen für Gruppenwohnprojekte 31
Der eingetragene Verein 32
Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 32
Die Gesellschft mit beschränkter Haftung 33
Die Wohnungseigentümergemeinschaft 33
Die eingetragene Genossenschaft 34

Beispiele aus Hannover 35
Übersicht realisierter Projekte 36
„Grasdachsiedlung“ Laher Wiesen 38
Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32 42
Wohngruppe „WABE 1“ Edwin-Oppler-Weg 9 46
Wohnprojekt Gilde-Carré 50
Sedanstraße 71 54
Küchengartenstraße 58

Ansprechpartner in Hannover 62
Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“ 62

zum Weiterlesen 64
Broschüren 64
Bücher 66

Kooperationspartner 67
EinFamilienHaus-Büro Hannover 67
Sparkasse Hannover 67
Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover 68
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH 68

Herausgeber 69
Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 69
Arbeitsschwerpunkte 69
Impressum 69

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Wohnen und Arbeiten im Ahrberg-Viertel

Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung Laher Wiesen

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Kreuzkirchenviertel

Das sagen die Bewohner

„Das Besondere bei dieser Form des Bauens war, dass ich mit dem Architekten vieles entsprechend meinen Bedürfnissen geplant habe. Wir hatten sehr viel Einfluss auf die Größe und den Zuschnitt unserer Wohnung, die Ausstattung und die bauliche Qualität und die Freiflächenplanung. Für die Architekten war es keine leichte Aufgabe, weil es sehr viele Sonderwünsche und Ideen gab. Jede Wohnung ist unterschiedlich in Größe und Grundriss."

Bewohnerin Projekt Wabe

Foto: Lydia Ziegltrum

schon die Baustelle wird zum Spielplatz

Foto: Lydia Ziegltrum

unbeschwerte Kindheit mitten in der Stadt

das ihnen ein individuelles Wohnen in angemessener Nachbarschaft ermöglichte. Balkone, Terrassen und (Vor)Gärten bereicherten das städtische Wohnen, und die einheitliche Gestaltung mit rotem Klinker unterstrich den Gemeinschaftsgedanken der Gartenstadt.

Nach dem Kriege waren es vor allem Architekten, die gemeinschaftliche Anlagen initiierten: unter anderem das Quartier mit Gartenhofhäusern um Morgenstern- und Ringelnatzweg in Herrenhausen (1959), die kleinteilig terrassierte Wohngruppe Habichtshorststraße in Buchholz (1973), die Reihenhausgruppe Am Papehof in Ricklingen (1975), in der rund um einen „Anger" nachbarschaftlich gelebt wird, die Grasdachsiedlung „Laher Wiesen" mit ihren vielfältigen grünen Außenräumen (1983) oder die beiden gestaffelten Reihenhauszeilen in einem ruhigen Innenhof an der Deisterstraße (1999), der vormals industriell genutzt war.

Gemeinsam ist allen Gruppenbauten, dass sich bis heute ihre individuell geplanten Wohnqualitäten wie auch die nachbarlichen Kontakte erhalten haben und dass sie damit aussagekräftige Beispiele für hochwertiges und vielfältiges Wohnen in der Stadt sind.

Architekturqualitäten

Gemeinschaftliche Wohnprojekte - ob Neubau oder modernisierter Altbau, ob Eigentum oder Mietmodell - zeichnen sich meist durch hohe Wohn- und Architekturqualitäten aus. Dazu gehört selbstverständlich auch das wohnungsnahe Grün: Gärten, Spielflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und Innenhöfe. Es werden oft unübliche Lösungen nachgefragt: Lofts in Industriegebäuden, Atelier- oder Dachwohnungen auf zwei Etagen, offene Grundrisse und andere Sonderformen (vor allem für Eigentumswohnungen). Vielfach werden auch leerstehende Gebäude umgerüstet, die sich für andere Nutzungen nicht mehr eignen, jedoch durch Lage, Struktur und Architektur Freiräume für Gemeinschaften bieten. Neubauten sind vielfach teurer, bieten aber ein Mehr an Planungsfreiheit.

Jedes Mitglied einer Baugemeinschaft bestimmt selbst den gewünschten individuellen Wohnungsgrundriss, der nicht der typischen Zielgruppe der Familie mit zwei Kindern entsprechen muss. Ob große Kinderzimmer bei verkleinertem Wohnraum, ob offene oder abgeschlossene Küche, ob Allraum oder nutzungsneutrale gleichgroße Räume: das entscheidet jede Partei für sich allein. Selbst Gemeinschaften, die mit einem Bauträger bauen, haben Einfluss auf den Wohnungsgrundriss und die Ausstattung.

In der Gruppe – ggf. in Zusammenarbeit mit dem Bauträger – werden auch alle gemeinsam genutzten Räume und die gerade für das Leben in der Stadt so wichtigen Freiräume für Groß und Klein, sowie Jung und Alt festgelegt. Wo liegen Balkone, Terrassen, Wintergärten, wie werden Gärten, Spielbereiche oder Tobewiesen gestaltet? Genauso müssen auch Störungen, wie Lärm von draußen und drinnen, möglichst gering gehalten werden.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Kinderwünsche in die Pläne integrieren

Gute Nachbarschaften

„Willst Du ein Haus bauen, schau Dir erst die Nachbarn an“, sagt ein alltagserprobter Sinnspruch zu Recht, denn zur Wohnzufriedenheit gehören zweifellos gute nachbarschaftliche Beziehungen. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten lernen sich die Menschen, die später Tür an Tür wohnen, lange vor dem Einzug kennen. Nachbarschaften werden bewusst gebildet und der Grad von Nähe bzw. Distanz wird im Verlauf des gemeinsamen Planens und Bauens ausgehandelt.

Die gemeinschaftliche Orientierung macht – da sind sich die Bewohner von Gruppenprojekten einig – die besondere Qualität dieser Bau- und Wohnform aus. Bei den einen zeichnet sich das „Gemeinschaftliche“ durch eine völlig selbstverständliche nachbarschaftliche Hilfe aus – vom Blumengießen bis zum gelegentlichen Babysitten – andere Gruppen gestalten und nutzen die Freiflächen gemeinsam. Man regelt Hausmeisteraufgaben und selbst Hausverwaltungsaufgaben in der Gruppe.

Viele Projekte verfügen über Gemeinschaftseinrichtungen wie Werkstätten, Waschküchen oder ein Gästezimmer. Neben diesen pragmatischen Vorteilen sind es vor allem die persönlichen Kontakte, die erst durch die Nähe in den Gemeinschaftsprojekten zustande kommen. Das kann der spontan mögliche Klönschnack sein, die gemeinsamen Freizeitaktivitäten, aber auch die neu gefundene „Freundschaft fürs Leben“.

Kinderwünsche

Eltern wissen, was Kinder brauchen und Kinder sowieso. Aber weiß das auch der Hausmeister? Und was steht dazu in der Hausordnung? In Wohnprojekten sind Kinder fest in die Gemeinschaft eingebunden.

In Baugemeinschaften können Eltern mit ihren Kindern die Häuser so bauen, wie sie es für richtig halten. Sie können Regeln des Zusammenwohnens so festlegen, dass sie allen gerecht werden: Der Säugling sollte in Rufweite der Eltern schlafen, das Krabbelkind ungehindert die Wohnung entdecken und in der Nähe der Mutter sein, das Schulkind in Ruhe arbeiten und der Teenager in der Wohnung mit Freunden zusammen sein können. Für Kinder ist die Welt eine Werkstatt und kein Salon!

Ökologisches Bauen

Das „Haus von der Stange“ bietet für einen breiten Käuferkreis marktgängige Standardausstattungen an, die sich nur langsam auch ökologischen Überlegungen öffnen. Dagegen achten die Mitglieder gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Regel nicht allein auf den Kaufpreis, sondern auch auf die Folgekosten in der Bewirtschaftung und damit auf die monatliche Gesamtbelastung. Sie sind durch den selbstbestimmten Planungsprozess in der Lage, Aufwand und Nutzen für ihr Projekt gegeneinander abzuwägen und ihre Überlegungen früh und individuell in ihre Pläne umzusetzen, so dass sich fast zwangsläufig der Einsatz erprobter ökologischer Bauweisen und Maßnahmen ergibt.

Das sagen die Bewohner

„Unsere gemeinsamen Aktivitäten sind schon zu lieb gewonnenen Ritualen geworden: Einmal im Jahr organisieren wir einen Hausflohmarkt für die Öffentlichkeit, Silvester feiern wir oft gemeinsam. Im Sommer gibt es manchmal Hof-Kino, für Bewohner und Freunde – z. B. zur Fußball-WM 2006. Und wir grillen oft gemeinsam.“
Bewohner Projekt Heisenstraße

„Als Alleinerziehende habe ich, wenn ich unterwegs bin und die Tochter zu Hause ist, ein besseres Gefühl, als wenn ich sie jetzt in so einer Etagenwohnung allein lassen würde. Hier ist sie in dem Sinne nicht allein; sie ist zwar allein in der Wohnung, aber es steht ihr frei, sich jederzeit an die vertrauten Nachbarn zu wenden und das ist ein ganz anderes Gefühl. Es gibt mir dann wieder ein Stück Freiheit.
Auch der Spielplatz direkt vor der Haustür ist ideal. Da finden sich dann Kinderfreundschaften im gleichen Alter.“
Bewohnerin Projekt Wabe

Informationen

Klimaschutzagentur
Region Hannover GmbH
Prinzenstraße 12, 30159 Hannover
Tel.: 018 05/62 39 77
www.klimaschutz-hannover.de

Der enercity-Fonds proKlima
Glockseestraße 33, 30169 Hannover
Tel.: 0511/430-19 70
Fax: 0511/430-21 70
proklima@enercity.de
www.proklima-hannover.de

Baufinanzierung bei Wohneigentum

Text: Dieter Heise, Sparkasse Hannover und Volker Laube, LBS Nord

Informationen
rund um die Themen Bauen, Wohnen und Finanzieren sowie Immobilienangebote:

Dieter Heise, Sparkasse Hannover
Tel.: 0511/30 00-51 20 oder
www.sparkasse-hannover.de

Volker Laube. LBS Nord
Tel.: 0511/98 459-0
Fax: 0511/98 459-49.oder
www.lbs-nord.de

Unabhängige (allgemeine) Baufinanzierungsberatungen
Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V.
Herrenstraße 14, 30159 Hannover
Tel.: 0511/91196-0
Fax: 0511/91196-10
www.vzniedersachsen.de

Sonderkonditionen für sozial und ökologisch ausgerichtete Projekte
GLS-Bank – zentrale Kundenberatung:
Tel.: 0234/57 97-111
www.gls-bank.de

Links
Baugeldvergleich im Internet:
www.baugeld-vergleich.de

Infos zum Bauen und Finanzieren der Stiftung Warentest im Internet:
www.warentest.de

Eigenmittel in Form von Geld

„Wo Geld voran geht, sind alle Wege offen“ (Shakespeare). Die Finanzierung ist der wichtigste Punkt beim Gelingen eines Bauvorhabens und muss bereits bei der Vorplanung berücksichtigt werden. Dabei müssen die Mitglieder einer Baugruppe nicht nur die eigenen finanziellen Möglichkeiten klären, sondern auch eine Verbindlichkeit in der Gruppe herstellen und die Form der Planungsgemeinschaft rechtlich absichern. Denn nur unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerb und die Finanzierung eines gemeinsamen Grundstücks bzw. Gebäudes möglich.

In der Regel finanziert jede Partei innerhalb eines Gruppenbauvorhabens ihren Wohneigentumsanteil selbst und haftet auch dafür, doch zusätzlich müssen noch die Gemeinschaftsflächen hinsichtlich Haftung und Finanzierung hinzugerechnet werden. Deshalb sind zur Sicherstellung der Finanzierung neben der bereits genannten Rechtsform viele Fragen wie die Zuordnung der Wohnungen und der Gemeinschaftsanlagen, Kostenplanung usw. zu klären. Wichtig ist zunächst, die Gesamtkosten für den Einzelnen zu ermitteln. Dazu gehören:

- der Kaufpreis für das Grundstück und gegebenenfalls das Gebäude
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5% des Kaufpreises), Maklerprovision (4 bis 6% des Kaufpreises) sowie Notar- und Gerichtskosten (1,5 bis 2% des Kaufpreises),
- Bau- oder Modernisierungskosten und
- Baunebenkosten (Finanzierungskosten, Honorar für Architekt/innen und Fachingenieure, Genehmigungskosten)

Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll ist, darüber hinaus einen gewissen Reservebetrag in die Finanzierung mit einzuplanen. Als Faustformel gilt, dass mindestens 20% bis 30 % des Kauf- bzw. Herstellungspreises aus eigenen Mitteln oder Eigenleistungen aufgebracht werden sollten.

Bevor man sich jedoch für ein Objekt entscheidet, ist es wichtig, die persönlichen Einnahmen mit den alltäglichen Ausgaben zu vergleichen: Welche monatlichen Kosten fallen an? Das sind z. B. Nebenkosten (etwa zwei Euro/qm Wohnfläche), Versicherungen, Kindergarten, Vereine, Kosten für Auto, Kleidung und Lebenshaltung. Erst wenn diese Ausgaben dem Einkommen gegenübergestellt werden, kann die mögliche monatliche Leistung für das zukünftige Eigenheim ermittelt werden. Dieser Betrag sollte nicht mehr als 40% des Nettoverdienstes (inkl. Kindergeld) betragen. Dabei sollte nicht zu knapp gerechnet und auch Reserven für Reparaturen, Modernisierungen und Neuanschaffungen berücksichtigt werden.

Eine Baufinanzierung setzt sich in der Regel aus verschiedenen Komponenten zusammen:

Eigenmittel

Sie bilden den Ausgangspunkt. Das können z.B. Guthaben auf Sparkonten, Bausparverträge oder Barmittel sein. Zu den Eigenmitteln zählen auch Eigenleistungen, die am Bau erbracht werden.

Bericht einer langjährigen Bewohnerin

„Wir wohnen jetzt seit 23 Jahren in der Grasdachsiedlung. Vorher wohnten wir in einer sehr schönen Altbauwohnung in der List, aber der Gemeinschaftsgedanke und der Wunsch nach Freiraum für die (geplanten) Kinder hat uns damals bewogen, umzuziehen.

Damals hatten aber fast alle kleine Kinder, so dass ich mich als Mutter sehr gestützt gefühlt habe. Zum Beispiel gab es quasi eine private Krabbelgruppe in unserem Wohnweg. Hierfür war das Gestaltungskonzept mit den gegenüberliegenden Haustüren perfekt: Türen auf, Kinder raus!

Hier konnten und können wir auch spontan zusammensitzen, z.B. zum Frühstück, jeder bringt Tisch und Geschirr selber mit, keiner hat die ganze Arbeit damit. Der private Kontakt untereinander ist in den verschiedenen Wohnwegen unterschiedlich stark.

Natürlich gibt es auch Konflikte, wie überall. Mit der Pflege und dem Kümmern um die Gemeinschaftsbauten (Werkstatt, Sauna, Schuppen), das klappt nicht so gut. Besonders die Neuen, die es ja auch nicht mit aufgebaut haben, kümmern sich nicht richtig. Aber auch solche Aufgaben gehören nun mal dazu – Gemeinschaft gibt es nicht zum Nulltarif. Ich persönlich würde das nächste Mal ganz auf Gemeinschaftsbauten verzichten.

Im Moment gibt es wieder Veränderungen im Zusammenleben aus der Veränderung der Lebenssituationen heraus: früher in der Kleinkinderzeit gab es sehr viel mehr Kontakt als in den letzten Jahren. Jetzt passiert jedoch wieder mehr: Es gibt neue Bewohner und alle haben wieder mehr Zeit, da die Kinder groß sind oder sogar schon aus dem Haus. Es ist wieder mehr Engagement möglich. Zum Beispiel haben wir die Wege wieder ganz freigelegt und es gibt mehr gemeinsame Aktionen. Einziger Minuspunkt in unserer Siedlung ist die Qualität der Häuser. Das Holz gammelt an vielen Stellen und ist z. T. schon komplett ausgewechselt worden. Ansonsten sind meine Erwartungen an das gemeinsame Wohnen hier voll erfüllt worden, ich kann mir nichts Besseres vorstellen.

Der Umgang miteinander ist unkompliziert und durch die kurzen Wege ist auch spontan viel möglich. Und d as Gestaltungskonzept der Fassaden und Grasdächer lässt mich jeden Tag wie einen Urlaubstag an der See empfinden!“

Bewohnerin der Grasdachsiedlung

Foto: Karin Blüher

Innenansicht Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Foto: Karin Blüher

Gartenhof Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Foto: Karin Blüher

Eingangsbereich Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

ProjektBeispiel

Wohnprojekt Gilde-Carré

Gilde-Carré
Ansicht Blumenauer Straße

Foto: Ralf-Hagen Ferner

Wohnprojekt Gilde-Carré
Erfahrungen, von denen
zu künftige Projekte lernen können

Wie war die Zusammenarbeit mit der OSTLAND?

- *Nach der Zusage der Genossenschaft, man könne sich vorstellen, ein Wohnprojekt mit einer Gruppe zu verwirklichen, fand zwei Jahre lang eine regelmäßige und konstruktive Zusammenarbeit mit der anfangs noch wechselnd zusammengesetzten Wohnprojektgruppe (acht bis 15 Personen) statt.*
- *Von Anfang an gab es klare, eindeutige Aussagen der Genossenschaft zum Kostenrahmen: Genossenschaftsanteile, Miete und Nebenkosten*
- *Die Wohnprojektgruppe selbst hatte klare Grundsätze für „ihr" Wohnprojekt: gemeinschaftlich, generationenübergreifend und selbstbestimmt. Diese Grundsätze waren aus der Zielsetzung des Vereins abgeleitet.*

Worauf sollten Wohngruppen achten?

- *Jede Sitzung mit der Genossenschaft wurde von der Genossenschaft durch eine Sachbearbeiterin protokolliert. Die Gruppe hat ebenfalls von jeder Sitzung zeitnah ein Protokoll erstellt. Die Protokolle wurden nicht ausgetauscht.*
- *Vor jeder neuen Sitzung haben die Mitglieder der Wohnprojektgruppe ihr Protokoll bearbeitet und die Inhalte des nächsten Treffens mit der Genossenschaft vorbereitet. Meist wurden die zu besprechenden Punkte zur Vorbereitung der Genossenschaft mitgeteilt.*
- *Neben den Verhandlungen mit dem Bauträger gab es Besuche bei anderen Wohnprojekten und immer wieder Treffen im*

Die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnprojekt Gilde-Carré

Beim Einzug der Mieter waren noch nicht alle Baustellen im Haus abgeschlossen: das Gebäude war noch eingerüstet, Balkone und Terrasse noch nicht fertig, die Mitglieder des Projektes waren zunächst mit Reklamationen beschäftigt.

Auch das gemeinschaftliche Wohnen musste sich erst einspielen. 15 Personen mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen und unterschiedlichen Herangehensweisen beim Lösen von alltäglichen Problemen haben in gemeinsamer Arbeit von der Auswahl von Gardinen bis zur Anschaffung der Kücheneinrichtung das Herzstück des Wohnprojekts ausgestattet – und nebenher Ärger mit Handwerkern in der eigenen Wohnung bewältigt. Nach etwa einem Dreivierteljahr kam es zu einer ernsten Krise zwischen den Mitgliedern des Wohnprojekts. Neben den äußeren Belastungen spielten neben vielen anderen Motiven unterschiedliche Auffassungen über „gemeinschaftliches Leben" und nicht zuletzt Rollenkonflikte (Leitungsfunktion) eine Rolle. Dieser Konflikt wurde im Rahmen einer Gruppensupervision bearbeitet: was hält die Gruppe im Kern zusammen?

Seither hat sich eine freundschaftliche, verlässliche Nachbarschaft im Wohnprojekt entwickelt. Bei den 14-tägigen Hausrunden wird besprochen, was die GbR und das gemeinschaftliche Leben wie auch die Aktivitäten angeht. Gemeinschaftlich bedeutet nicht, dass alle alles machen müssen. Vieles ist zwar selbstverständlicher Alltag geworden, aber neben der Hausrunde gibt es keine Verpflichtung zur Teilnahme an irgendetwas. Wer Ideen für Aktivitäten hat, die andere interessieren könnten, bietet sie mündlich oder per Aushang an. Es gibt zum Beispiel das gemeinsame Kochen und Mittagessen am Donnerstag, die Neigungsgruppen (Englische Konversation; Literatur; Spieleabend), den Putz- und auch den Gartendienst. Einige Bewohner treffen sich regelmäßig als Walking-Gruppe, andere besuchen gemeinsam ein Gymnastik-Studio. Ein Bewohner organisiert etwa pro Quartal eine Tageswanderung. Daneben gibt es wechselseitige Besuche in den Wohnungen oder Verabredungen

ProjektBeispiel

Küchengartenstraße

MITTEN IN LINDEN
Baugemeinschaft Küchengartenstraße

Lage des Projektes
Stadteil Linden
Küchengartenstraße2a und 2b

Ansprechpartner
Architekten
krause.bade architekten
Herwig Krause
Tel.: 0511/600 29 24
herwigkrause@htp-tel.de
Uwe Bade
Tel.: 0511/600 27 94
bade@archbade.de

Projektsteuerung
PlanW (Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft)
Volker Holtermann-Köhler
Büro Hannover:
Stephanusstr. 23, 30449 Hannover
info@planw-gmbh.de
www.planw-gmbh.de

Partner der Conplan in Niedersachsen
www.conplan-gmbh.de

Foto: krause.bade architekten

Blick auf das Grundstück Küchengartenstraße

Text: krause.bade architekten und Volker Holtermann-Köhler

In der Küchengartenstraße, im Stadtteil Linden, entsteht auf einem insgesamt 1.680 m² großen Grundstück ein Neubau für eine Baugemeinschaft von 18 Parteien. Das 5½-geschossige Gebäude mit großzügigen, privaten Terrassen, Loggien oder Balkonen für jede Wohneinheit ist zwischen Lichtenbergplatz und Lindener Markt sehr zentral im Stadtteil gelegen.

Gemeinsam planen - Individuell wohnen

Das Projekt wurde von den Architekten Herwig Krause und Uwe Bade initiiert, die mit Leidenschaft und Sachverstand das „Prinzip Baugemeinschaft“ unterstützen. In einem partnerschaftlichen Prozess wurde gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen ein Gebäude geplant, das baulich in das Quartier passt und in Entwurf und Umsetzung den individuellen Wohnbedürfnissen der jeweiligen NutzerInnen folgt.

Unverzichtbare Bestandteile einer erfolgreichen Projektumsetzung waren für die Architekten von Beginn an ein klares Planungs- und Entwicklungskonzept, eine professionell geführte Diskussionskultur mit transparenten Entscheidungsstrukturen nach innen und eine verbindliche Bauherrenvertretung nach außen. Um dies nachhaltig zu gewährleisten, wurde die PlanW–Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft (Partner der CONPLAN in Niedersachsen) beauftragt den vielfältigen Abstimmungsbedarf zu moderieren und zur Entscheidung zu bringen, sowie die Kosten-, Finanz-, und Zahlungspläne zu erstellen und zu überwachen.

Die Baugemeinschaft Küchengartenstraße wird von etwa 30 Erwachsenen und 20 Kindern gebildet, die dort in kleinen und großen Familien, alleine oder zu zweit wohnen werden. Die Gründe an diesem spannenden Wohnprojekt teilzunehmen sind vielschichtig und sehr persönlich. Der zentrale, aber doch ruhige Standort liegt sicher allen sehr am Herzen. Viele Bewohner kommen aus dem Stadtteil und sind mit dem Quartier seit ihrer Jugend-, Ausbildungs- oder Studentenzeit und über zahlreiche Lebens-, Arbeits- und Freizeitaktivitäten verbunden.

Die Entscheidung für den zentralen Wohnstandort MITTEN IN LINDEN ist für die Mitglieder der Baugemeinschaft in jedem Fall eine bewusste Entscheidung für die Verbindung von individueller Wohnung und über den Planungs- und Bauprozess gewachsener, guter Nachbarschaft.

Das Quartier

Zentraler Punkt von Linden-Mitte, dem überwiegend bürgerlich geprägten Teil der ehemalig unabhängigen Stadt Linden, ist der Lindener Marktplatz mit dem Rathaus, dem Nachtwächterbrunnen und einem der schönsten Wochenmärkte von Hannover.

Rund um den Lindener Markt haben sich neben Cafés, Kneipen und Restaurants trendige Läden von Wohnkultur bis zu aktueller Mode angesiedelt und prägen das Flair des Quartiers. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtung und zwei Stadtbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Die Grundschule am Lindener Markt ist unmittelbar benachbart, mehrere weiterführende Schulen liegen im Stadtteil.

Linden-Mitte wird baulich durch gründerzeitliche Häuser und Straßenzüge geprägt. Neben der Wittekind-, Haasemann- und Beethovenstraße sind dies insbesondere die Gartenallee und der an die Küchengartenstraße angrenzende Lichtenbergplatz mit seinem denkmalgeschützten Gebäudeensemble.

Zur städtebaulichen Integration des neuen Wohngebäudes wird die das Quartiersbild prägende gründerzeitliche Blockrandbebauung durch das neue Gebäude aufgenommen und weitergeführt. Geschossanzahl, Fassadenstaffelung und Geschosshöhen des Neubaus wurden ebenfalls im Kontext zur umgebenden Bebauung entwickelt. Dabei wurden die historischen Vorgaben in eine zeitgemäße Architektursprache übersetzt, um ein Gebäude zu verwirklichen, das nach heutigen Maßstäben eine wirtschaftliche Realisierung und ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht.

Foto: Karl Johaentges

Lichtenbergplatz in Linden-Mitte

Das Haus

Auf sechs Geschossebenen und einschließlich des Kellers und der Tiefgarage entstanden etwa 3.250 m² Wohn- und Nutzfläche. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei getrennte Treppenhäuser mit Aufzug, so dass alle Wohnungen und die Gemeinschaftsbereiche barrierefrei erreichbar sind.

Skizze: krause.bade architekten

Zum Weiterlesen

Literaturempfehlungen für Wohnprojekte

Mit dem Wunsch, diesen Leitfaden möglichst kompakt und übersichtlich zu halten, konnten manche Themen nur angerissen werden. Mittlerweile gibt es jedoch zu vielen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens spezielle Ratgeber. Aktuelle Veröffentlichungen haben wir gegliedert nach Broschüren und fest gebundenen Büchern, alphabetisch nach Titeln geordnet aufgelistet. Einige davon können im Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover eingesehen, kopiert oder auch ausgeliehen werden.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

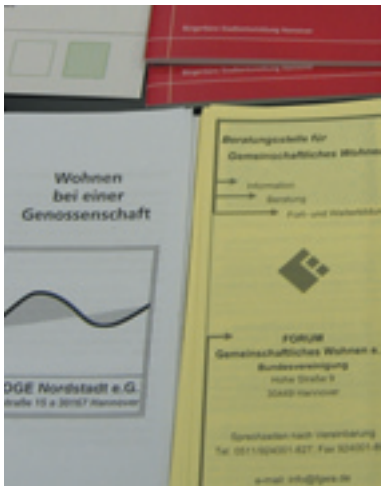

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Broschüren

• Arbeitsmappe für Initiativgruppen. Forum gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung e.V., Hannover o.J.
Bezug: FGW, Regionshaus, Hildesheimer Str. 20, 30169 Hannover
Tel.: 0511/47 53-253
info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

• Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte. Stiftung trias.
Bezug: Stiftung trias, Bredenscheider Str. 51, 45505 Hattingen
Telefon: 02324/90 22 213
www.stiftung-trias.de

• Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Rechtsform für Wohnprojekte. Stiftung trias.
Bezug: Stiftung trias, Bredenscheider Str. 51, 45505 Hattingen
Telefon: 02324/90 22 213
www.stiftung-trias.de

• Gemeinschaftlich Wohnen 50+ - Projekte für einen neuen Markt. Aachener Stiftung Kathy Beys, Aachen 2003.
Bezug: Aachener Stiftung Kathy Beys
Schmiedestr. 3, 52062 Aachen

• Genossenschaftspotenziale – Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (bmvbs), Bonn 2007
Bezug: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Genossenschaftspotenziale

• Gute Zeiten - Schlechte Zeiten oder Wenn die Wände wackeln ... Konflikte und ihre Lösungsmöglichkeiten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Graue Panther Hamburg e.V., Hamburg 2002
Bezug: Graue Panther Hamburg e.V.,
Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg, Tel.: 040/24 80 96

• In Hannover wohnen. Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2003
Bezug: Bürgerbüro der LHH, Telefon: 0511/168-452 52

• Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (MFJFG), Bochum 1999

Kooperationspartner