

Wir schaffen uns ein Zuhause

Fast sieben Jahre hat es gedauert – jetzt sind die ersten Bewohner in Hannovers größtes Baugemeinschaftsprojekt eingezogen: In die Ohe-Höfe am Ihme-Ufer. Wir haben einige der Impulsgeber getroffen.

Von Conrad von Meding

Es ist Hannovers größtes und ambitioniertestes Baugemeinschaftsprojekt – und, als weiterer Superlativ: Noch nie dürfte eine Baugemeinschaft so lange gebraucht haben. Fast sieben Jahre lang mussten die Initiatorinnen und Initiatoren der Ohe-Höfe am Ihmeufer dem Einzug entgegenfeiern, immer wieder tauchten sich neue Probleme auf. Aber jetzt sind die ersten Bewohnerinnen und Bewohner im Haus angekommen.

135 Menschen haben sich gemeinschaftlich ihr neues Zuhause am Wasser geschaffen, an einem der vielleicht schönsten Bauplätze Hannovers. Schräg gegenüber leuchtet das Capitol-Hochhaus in der Abendsonne, auf der Benno-Ohnesorg-Brücke rattert eine Stadtbahn gegen die Linde, auf der Ihme paddeln Kanuten gegen die Strömung.

Wer jemals ein Haus geplant und gebaut hat, weiß, welche Mühen damit verbunden sind – und hat vielleicht eine Ahnung davon, wie viel mehr Mühe es ist, eine Siedlung mit 135 Menschen gemeinsam zu planen. Teilweise haben sich die Gruppen wöchentlich getroffen – und das seit 2016. Durchschnittlich 15 Mails seien ausgetauscht worden – pro Tag, schätzen die Macher. 22 offizielle Gesellschaften mussten sie gründen, etwa für den Bau der Tiefgarage oder die Solarstromanlagen auf dem Dach.

Steile Lernkurve

„Wir haben eine steile Lernkurve hinter uns“, sagt Ann-Kathrin Seidel (39). 2015 hatten sich insgesamt 19 Baugemeinschaften auf die städtische Ausschreibung für das Projekt beworben, sechs von ihnen kamen schließlich zum Zuge. Alle hatten sich vorher bereits erfolglos um andere Immobilien und Bauplätze bemüht.

Baugemeinschaften haben eine besondere Form des Bauens und Wohnens zum Ziel. Es geht nicht darum, irgendwo eine Etagewohnung zu beziehen und dann die Nachbarn kennenzulernen, sondern von Anfang an gemeinschaftlich den Prozess zu gestalten. Eine Baugemeinschaft zu sein ist also eher Mittel zum Zweck, denn später soll daraus eine Wohngemeinschaft werden, wenn auch weniger improvisiert als in typischen Studierenden-WGs. In Hannover hat das eine lange Tradition: Die Grasdachsiedlung in Bothfeld, fertiggestellt 1985, gilt als eine der ältesten Baugemeinschaften der Stadt.

Alle Baugemeinschaften haben ein Anliegen. Frank Heilmann (58) etwa, in den Ohe-Höfen Mitinitiator der Gemeinschaft Auenland, hat einen Sohn, der von Geburt an unter einer Spastik leidet. Das Auenland ist daher im Kern eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderung. Ein eigenes gegründeter Pflegedienst kümmert sich um die Betreuung. Von den 15 Wohnungen im Haus sind zwei Wohnungen für Studierende reserviert, die im Alltag unterstützen. Auf dem Dach wirtschaftet eine Imkerei, in der die Betreuten mitarbeiten können. Und Heilmann zieht selbst mit seiner Frau in eine der Wohnungen ein.

Zwei andere Baugemeinschaften sind speziell von Älteren gegründet. „Wir wollen im Alter nicht vereinsamen“, sagt Regina Hennig (62), eine der jungen Seniorinnen aus der Gemeinschaft Wohn-Idee. Eine „verbindliche Nachbarschaft und Selbstbestimmung bis ins hohe Alter“ seien die Ziele gewesen. Dafür haben sich 16 Ältere zusammengeschlossen und unter dem Dach der Selbsthilfe Linden 14 Wohnungen plus Gemeinschaftsraum gebaut.

Gruppe stand kurz vor dem Aus

Kurz vor dem Ziel stand die Wohn-Idee-Gruppe überbaubar vor dem Aus, berichtet Hennig. „Im April wollten zwei Parteien aussteigen, weil ihnen die Kosten zu sehr stiegen.“ Rechtlich sind solche Fragen genau geregelt. Aber das Problem konnte abgewendet werden, weil andere Mitglieder der Gemeinschaft sich bereit erklärten, Mehrkosten zu übernehmen. So funktioniert



Die Ohe-Höfe kurz vor Fertigstellung, fotografiert vom gegenüberliegenden Hochhaus.

FOTO: DIRK ADDICKS



Vier Macher von den Ohe-Höfen in Hannover (v. li.): Frank Heilmann, Ann-Kathrin Seidel, Regina Hennig und Jörg Wirtgen.

FOTO: CONRAD VON MEDING



Idyllisch am Ihme-Ufer: Die Gebäude der Ohe-Höfe gegenüber dem Schwarzen Bären sind bezugsfertig.

FOTO: SAMANTHA FRANSON

nicht Solidarität in der Gemeinschaft.

Ob als Genossenschaft organisiert oder nach dem WEG-Gesetz: Alle Baugruppen eint ein hoher Anspruch: solidarisch, integrativ, gleichberechtigt und natürlich ökologisch soll das Wohnen sein. Die HAZ schrieb anlässlich der Grundsteinlegung: „Der Anteil derer, die das Gedenksternchen mitsteichen, dürfte deutlich größer sein als beim Rest der Bevölkerung.“

Preiswert hat nicht geklappt

Eigentlich sollte der neu geschaffene Wohnraum auch preiswert sein – aber das hat in den Ohe-Höfen nicht geklappt. Anfangs liefen die Kalkulationen auf rund 2800 Euro pro neu erstelltem Quadratmeter Wohnraum hinaus – inzwischen liegt die Tendenz eher bei 4500 Euro, aber die Schlussrechnungen liegen noch nicht vor.

Teure Pfahlgründungen für die Häuser, dazu die von der Stadt geforderten Tiefgaragenplätze und diverse Bauauflagen trieben die Preise – und zum Schluss natürlich auch die allgemeine Baukostensteigerung, die das Projekt erwischt, weil alles länger dauerte als ursprünglich gedacht. Alexander Stahlmann ist deshalb 2018 nach drei Jahren Mitarbeit ausgestiegen. „Auch für Akademiker-Doppelverdiener sind diese Preise nur schwer zu finanzieren“, sagt er. Wobei er die Zeit in der Planungsphase nicht missen möchte: Intensiv sei sie gewesen, „es sind Freundschaften entstanden“, aber irgendwann habe er realistisch die Notbremse gezogen. Jetzt lebt er mit seiner Frau in einer Wohnung nahe der Faust.

Einzug in den nächsten Wochen

Die, die geblieben sind, beziehen in den nächsten Wochen die Neubauten. An den Einzelhäusern sollen verschiedene Architekturen Vielfalt im Quartier betonen, fast alles wurde von lokalen Architekturbüros entworfen. Die städtische Hanova hat das größte Gebäude am Eingang zum Wohnquartier errichtet, dort sind 35 Mietwohnungen entstanden. Allerdings keine geförderten Sozialwohnungen, weil das Projekt dafür zu teuer wurde.

Die Hanova hat sie anderswo eingerichtet – um den Preis, dass jetzt auch die Mischung im Quartier nicht mehr so ist wie einst geplant. Flüchtlinge und Menschen mit geringem Budget hätten die Gemeinschaft bereichern sollen. „Aber eigentlich ist es jetzt zum Mittelschichtprojekt geworden“, sagt Ann-Kathrin Seidel selbstkritisch.

Auch andere Themen machen Probleme. So hatte die Stadt etwa zur Auflage gemacht, außer einer Kita auch 350 Quadratmeter Geschäftsräume einzuplanen. Die Baugemeinschaft Oheim, die das Eckgebäude zur Benno-Ohnesorg-Brücke errichtet hat, konnte die Bäckerei Schäfers für ein Café mit Backwarenverkauf gewinnen. Der Mietvertrag sieht auch Außengastronomie auf dem Vorplatz vor. „Aber die Stadt legt sich nicht fest, wann der Platz befestigt wird, und eine provisorische Pflasterung wurde uns untersagt“, berichtet Oheim-Mitinitiator Jörg Wirtgen. Wenn Schäfers deshalb die Miete kürzt, haftet die Baugemeinschaft. Ohnehin ist für den benachbarten 95-Quadratmeter-Laden noch kein Mieter gefunden. „Und die Tilgung läuft schon lange“, sagt Wirtgen.

2018 hatten die Neubewohner ursprünglich einziehen wollen, sagt Ann-Kathrin Seidel aus der Gemeinschaft Alles unter einem Dach (AueD). „Wir waren unglaublich gut organisiert, an uns lag die Verzögerung nicht.“ Allein ein Jahr habe man auf die Kaufverträge gewartet, zwischenzeitlich gab es große Zeitprobleme wegen der Tiefgarage und der Wohnungsförderung.

Immerhin, sagt Seidel: „Es ist in der gesamten Zeit keine Gruppe abgesprungen. Wir haben alle durchgezogen und uns gegenseitig unterstützt.“

Stadt: „Nicht optimal“

Bei der Stadt sagt Sprecher Udo Möller, der lange Planungs- und Bauzeitraum sei „nicht optimal“ gelaufen, das liege aber in der Kom-

plexität des Projekts. Zum Abschluss sei eine Evaluation mit allen Beteiligten geplant, um aus den Erfahrungen zu lernen.

Und: Würden die Neubewohnerinnen und -bewohner der Ohe-Höfe sich ein Projekt noch einmal wagen? Alle sagen: Wenn sie vorher gewusst hätten, was auf sie zukommt,

hätten sie sich das nicht angetan. „Wir mussten dicke Bretter bohren“, sagt Frank Heilmann. Aber jetzt, wo alles weitgehend fertig ist und der Einzug bevorsteht – „ich würde es wieder machen“, sagt Jörg Wirtgen, und alle nicken, als er hinzufügt: „Aber es sollte dann nicht wieder fast sieben Jahre dauern.“

Alles über Baugemeinschaften

Seit 2013 gilt in Hannover ein Ratsbeschluss, Baugemeinschaften bei ihren Projekten zu unterstützen. Die Stadt hat dazu das Büro Wohnprojektmentoren beauftragt, das Netzwerke aufbauen und bauwillige Gruppen unterstützen soll. Zuvor waren bereits mehr als 20 Baugemeinschaften realisiert worden, vielfach über Stadtteilgenossenschaften wie Woge Nordstadt und Selbsthilfe Linden, aber auch etwa in der ehemaligen Südstadtschule oder in der Buchholzer Mühle.

Inzwischen gründen sich immer mehr Baugemeinschaften – bis zu drei pro Jahr sind es nach Angaben der Wohnprojektmentoren. Typisch ist das in Stadtteilen wie Linden (Bennostraße), aber es gibt auch Projekte etwa in Bardenstedt („Solidarischer Horst“), Döhren („Wir wohnen gemeinsam“) oder Groß-Buchholz („Wir machen das“).

Durchschnittlich drei bis fünf Jahre dauere die Realisierung eines Wohnprojekts mit einer Baugruppe von der Idee bis zum Einzug, sagt Mentorin Thekla Fomiczenko-Beyer. Das gelte für alle Gemeinschaftsvorhaben, egal ob sie als Mietwohnprojekt, Genossenschaft oder Eigentumsmodell realisiert würden.

Dass es bei den Ohe-Höfen fast sieben Jahre waren, habe sich aus der Komplexität ergeben. „Aus unserer Sicht sollten künftige Gemeinschaftsquartiere mehr und intensiver durch im Gemeinschaftsprozess erfahrene Projektentwicklerinnen und Projektentwickler begleitet werden, die vom Grundstückseigentümer beauftragt werden“, rät Fomiczenko-Beyer.



Kissenschlacht!



3-Kammerkissen, sanfte Unterstützung von Kopf und Nacken, Bezug: 100% Baumwolle, stützende Innenkammer mit 700g Halbdunen (85% Federn/15% Daunen). 2 gleiche Außenkammern mit je 150g Daunen (100%).

80 x 80 ~~98,-~~ **59,95**

„SLOOP“ der Allrounder, Nacken-unterstützendes Kopfkissen, Wohlfühlkissen mit herausnehmbarer Viscostic-Füllung für optimalen Liegekomfort. Von daunenweich bis fest, mit hoher Stützkraft.

40 x 80 **79,95**

„TEMPUR Original Schlafkissen“, der Klassiker. Thermoelastischer Viscoschaum für beste Anpassung und Druckentlastung. Ideale Unterstützung der Halswirbelsäule, verhindert Muskelverspannungen im Schulter- und Nackenbereich, Rücken- und Kopfschmerzen. Ergonomisch geformt, so dass die Wirbelsäule im Liegen gerade bleibt.

Erhält. in versch. Größen-Höhen z.B. Größe S, 50 x 31 x 8,5cm ~~ab 119,-~~ **84,95**

„SANNWALD“ Faserkissen, mit Steg, herausnehmbare Füllung aus 100% Polyester-Faserkugeln sorgt für einen daunenähnlichen Liegekomfort, Bezug: feinstes Mako-Batist 100% Baumwolle, waschbar bis 60°C, trocknergeeignet.

80 x 80 **39,95** 40 x 80 **29,95**

Unsere Öffnungszeiten:
Mo-Sa 9:30-18:00 Uhr

Individuelle Beratung auch
telefonisch:
051135 39 98-0
per Mail:
info@softendieck.de

Sicheres Einkaufen
auf 3000qm Fläche

Tägliche
Anlieferung

Betten-CENTER
SOLTENDIECK

Betten-CENTER Soltendieck GmbH · Schulenburg Landstr. 109/111 · 30165 Hannover · www.softendieck.de