

Mitbestimmung ausdrücklich erwünscht

Die gemeinschaftsorientierte MiKa „belebt“ ein ehemaliges Kasernenareal

DAS UNTERNEHMENS PORTRÄT

Streitkräfte. Nach deren Abzug im Jahr 1994 wurden zahlreiche Wohn- und Kasernenanlagen frei, unter anderen die „Smiley Barracks“. Zu den „Smiley-Barracks“ gehörte ein ehemaliges Mannschaftsgebäude der deutschen Wehrmacht. In diesem Ensemble fand die damals neu gegründete, spätere „MieterInneninitiative Karlsruhe eG“ (MiKa) das geeignete Objekt, um ein gemeinschaftsorientiertes und selbstverwaltetes Wohnprojekt zu realisieren.

Am nördlichen Stadtrand von Karlsruhe mit seinen 267.000 Einwohnern lebten bis Anfang der 90er Jahre vorwiegend Angehörige der amerikanischen Streitkräfte. Nach deren Abzug im Jahr 1994 wurden zahlreiche Wohn- und Kasernenanlagen frei, unter anderen die „Smiley Barracks“. Zu den „Smiley-Barracks“ gehörte ein ehemaliges Mannschaftsgebäude der deutschen Wehrmacht. In diesem Ensemble fand die damals neu gegründete, spätere „MieterInneninitiative Karlsruhe eG“ (MiKa) das geeignete Objekt, um ein gemeinschaftsorientiertes und selbstverwaltetes Wohnprojekt zu realisieren.



In vier ehemaligen Mannschaftsgebäuden entstanden nach einer sehr behutsamen Umbauplanung insgesamt 86 sozial gebundene Wohnungen. Ein weiteres Gebäude baute die MiKa zum Kultur- und Gemeinschaftshaus um. Das MiKa-Wohnmodell hat durch ein partizipatives Planungskonzept sowie durch weitreichende Mitbestimmung und Mitarbeit der Bewohner an den Alltagsentscheidungen im Projekt eine außerordentliche Wohnqualität geschaffen, die der Genossenschaft Stabilität gibt und zugleich die Umsetzung innovativer Ideen erlaubt. In der MiKa leben etwa 240 Bewohner.

zung der vorhandenen Bausubstanz. In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro archis und mit viel Eigenarbeit entstanden Wohnungen mit hohem Standard.

Partizipation und Gemeinschaftssinn
Ein von der MiKa initiiertes Baubeschäftigungsbetrieb für Langzeitarbeitslose und Sozialhilfeempfänger bearbeitete etwa 20 Prozent des Umbaувolumens. Weitere 10 Prozent leisteten die zukünftigen Bewohner in Selbsthilfe-Arbeitsstunden. Daher lagen die Umbaukosten mit 511 Euro pro Quadratmeter vergleichsweise niedrig. Auch heute – nach dem erfolgreichen Umbau – wer-

schaften, die füreinander bürgten und denen die Öko-Bank Gruppendarlehen gewährte. Auf dieser Grundlage erhielt die MiKa ein BL10-Darlehen – ein zinsvergünstigtes Darlehen des Landes Baden-Württemberg – und konnte die Gesamtkosten von 7,7 Millionen Euro finanzieren.

Bewährt: Innovation und Vielfalt
Für die Umsetzung sozialer, technischer und ökologischer Ideen hat die MiKa bereits mehrere Auszeichnungen erhalten. So verfügt die Genossenschaft über eine interne Telefonanlage, einen gemeinsamen Satellitenanschluss sowie über ein Intranet, das den Zugang zu E-Mail und Internet erlaubt. Die Pflege der Anlagen sowie Hilfen für Nutzer geschehen in freiwilliger Arbeit. Viel Beachtung finden auch umweltschonende Aktivitäten wie der Rückbau von Parkplätzen oder der Einbau von Regenwasserzisternen mit 85.000 Liter Fassungsvermögen. Auf vier Parkplätzen stehen Autos der car-sharing GmbH Stadtmobil Karlsruhe bereit und werden von den Bewohnern intensiv genutzt. Bei der Sanierung des Außenraumes erstellte die

PROJEKTCHRONOLOGIE

1994	Der nicht mehr benutzten Kasernenanlage „Smiley Barracks“ im Karlsruher Norden droht der Abriss.
1994–97	Entwicklung der Idee und Projektierung
1997	Gründung der MiKa MieterInneninitiative Karlsruhe Wohnungsgenossenschaft eG
1997	Übernahme von Gebäuden und Grundstück in Erbbaurecht
1997	Beginn der Baumaßnahmen
1999	Fertigstellung und Einzug der Bewohner
2002–2003	Umbau/Ausbau des Kultur- und Gemeinschaftshauses
2003	Kauf des Gesamtareals

Bei der Auswahl der zukünftigen Mieter fördern die Initiatoren Wohnformen wie Wohngemeinschaften und Mehr-

generationenfamilien und legen Wert auf die Beteiligung von kinderreichen Familien, Alleinerziehenden, Singles sowie älteren oder andersbefähigten Menschen wie Blinden oder Rollstuhlfahrern am Projekt. Die kostengünstige Planung, aber auch innovative Finanzierungsmodelle, wie beispielsweise Leihgemeinschaften, haben wesentlich dazu beigetragen, dass in der MiKa eine sozial gemischte Bewohnerschaft zusammengefunden hat. Mit 150 Erwachsenen und über 80 Kindern sowie einem Anteil von 25 Prozent Migranten ist die MiKa ein kinderreiches und interkulturelles Projekt. Diese Vielfalt zeigt sich auch in den unterschiedlichen Stadtteilaktivitäten der Bewohner. Dass die Mieter mit der Wohnsituation zufrieden sind und eine große soziale Bindung aufgebaut haben, zeigt die geringe Fluktuation, die unter einem Prozent liegt. Für die Genossenschaft ergibt sich daraus eine hohe Stabilität, da weder Leerstand noch

Bereits in der Gründungsphase bildeten die zukünftigen Bewohner Fachgruppen, die gemeinsam das Konzept, die Finanzierung und das Umbauprojekt erarbeiteten. Die



Die Smiley Barracks vor dem Umbau 1994 (links); die MiKa nach dem Umbau und weitreichenden Entsiegelungsmaßnahmen (oben)



Wohnungen – zwischen einem und acht Zimmern groß – sind auf den Bedarf der Mieter zugeschnitten. Ein wichtiger Aspekt bei der Planung war die ressourcen- und kostensparende Nut-

den zahlreiche Arbeiten in Selbsthilfe erbracht. Dafür stehen ein umfangreicher Gerätepark sowie Fachleute aus dem Kreis der Bewohner anleitend zur Verfügung. Sie richteten unter anderem gemeinsame Räume für Feierlichkeiten und Veranstaltungen ein und legten Spielflächen und Gärten an. Gemeinsam nutzen und pflegen die Bewohner Waschküchen, Fahrradkeller, die auch Abstellmöglichkeiten für Kinderanhänger bieten, Räume für Hobbywerkstätten und die Außenanlagen.

Grundsatzentscheidungen treffen die Genossenschaftsmitglieder gemeinschaftlich, basisdemokratisch und nach dem Konsensprinzip. Die Bewohner sind kontinuierlich aktiv eingebunden in Diskussions- und Entscheidungsprozesse. So entstand und entsteht ein breites Bewusstsein für das Gesamtwohl der Genossenschaft, aber auch für die Bedürfnisse Einzelner. Dies schafft Raum für Ideen und Innovation sowie aktive Mitgestaltung des Zusammenwohnens. Etwa 1,5 Millionen Euro Eigenkapital haben die im Projekt wohnenden Genossenschaftsmitglieder anfangs aufgebracht. Damit sich auch finanziell schwächere Mitglieder gleichberechtigt an der Finanzierung beteiligen konnten, bildeten sich Leihgemein-



Gemeinschaftliche Selbsthilfe – Baumpflanzungen 2005 (ganz oben); MiKa-Strassenfest 2006 – im Hintergrund das Kultur- und Gemeinschaftshaus (oben)

MiKa ein privates, aber öffentlich zugängliches und viel genutztes Fußwegesystem. Ein Zehntel der Gesamtwohnfläche ist behindertengerecht ausgebaut. Den Bewohnern werden interne Weiterbildungen zu Themen wie Interkulturelle Kompetenz, Moderation, Mediation, Konfliktmanagement, Rechte und Pflichten von Vorständen und Aufsichtsräten, Bilanzkritik und Bilanzanalyse regelmäßig und nach Bedarf angeboten. Der eigenständige Kulturverein „Mikado“ organisiert unter reger Beteiligung des Stadtteils im Kultur- und Gemeinschaftshaus der Genossenschaft Kultur- und Begegnungsmöglichkeiten.

Mietausfälle zu bewältigen sind. Der alltäglich gelebte positive Nachbarschaftsbezug erzeugt zudem eine große Verantwortlichkeit der Einzelnen für die Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsaktivitäten.

MiKa Wohnungsgenossenschaft eG
Kanalweg 52
76149 Karlsruhe
Geschäftsführerin: Anete Wellhöfer
Tel. 0721 7501-270
Fax 0721 7501-276
E-Mail: info@mika-eg.de
Web: www.mika-eg.de

ECKDATEN

Nachhaltiges Bauen und Sanieren durch Konversion
Ein kostengünstiges Gemeinschaftswohnprojekt
Grundstücksfläche: ca. 21.000 m²
Gesamtwohnfläche: ca. 9.300 m²
Haustyp: Vier ehemalige Wehrmacht-Mannschaftsgebäude, Bj. 1938/39
Das Gebäudeensemble steht unter Denkmalschutz.
Gebäudeorganisation: je 2 Treppenhäuser mit je 3 Wohngeschoßen
Wohnungstypen: 86 sozial gebundene Wohnungen mit 1 – 8 Zimmern und ca. 50 – 200 m² Wohnfläche
Umbaukosten: ca. 511 Euro/ m²
Gesamtkosten: ca. 7,7 Mio. Euro
Bewohner: ca. 155 Erwachsene und 88 Kinder
Wohnraummierte: 5,27 Euro/m², Stand Dezember 2006
Kultur und Gemeinschaftshaus mit Multifunktionsräumen, Büros und Gaststätte mit Biergarten