

MiKa-Geno

■ Seit Dezember 1994 pflanzen Wohninitiativen in der Karlsruher Nordstadt ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt. Im März 1997 gründeten sie als MieterInneninitiative Karlsruhe (MiKa) eine Genossenschaft mit dem Ziel, einige Gebäude der ehemaligen Kasernenanlage „Smiley-Barracks“ zu kaufen und ab Sommer 1997 umzubauen. Heute hat die MiKa über die vier Gebäude und das Grundstück einen Erbbaurechtsvertrag.

■ Die MiKa-Genossenschaft schafft kein Wohneigentum, sondern sozialgebundene Mietwohnungen, vor allem für Menschen, die sonst auf dem Wohnungsmarkt wenig Ansprüche an das Wohnen verwirklichen können.

■ Die MieterInnen bilden Leihgemeinschaften (s.u.) und erwerben Genossenschaftsanteile.

■ Die etwa 150 Erwachsenen und 80 Kinder des MiKa-Wohnhofes verbindet der Wunsch, mit Menschen verschiedener Herkunft, Generationen und Ansichten zusammenzuwohnen.

■ Das Zusammenleben im Wohnhof regeln die MieterInnen gemeinsam. Das bedeutet, daß die Einzelnen in Gremien, Arbeitsgruppen oder der Hausgemeinschaft aktiv sind.

■ Neben den vier Wohnhäusern soll ein Kultur- und Gemeinschaftshaus entstehen. Dort wünschen und planen viele Menschen aus dem Projekt soziale und kulturelle Aktivitäten.

ossenschaft

Interessierte sind bei uns stets willkommen. Wir wünschen uns den Austausch mit den Menschen in unserem Stadtteil, in der Stadt und überhaupt.

Kontakt:

MiKa-Büro

Kanalweg 50

76149 Karlsruhe

Tel: 0721/7501-270

Fax: 0721/7501-276

www.mika-eg.de

(K)eine Insel

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Immer mehr Menschen suchen nach Alternativen zum isolierten Leben in der Kleinfamilie, der Singlewohnung oder im Altenheim. Doch Wohnträume werden selten wahr angesichts hoher Mieten und knappen (bezahlbaren) Wohnraums.

Mit dem MiKa-Wohnhof können wir viele unserer Träume vom Zusammenleben wahr machen:

Die Lage der Häuser zueinander bildet einen (Innen-)Hof, der durch gemeinschaftliche Nutzung in das Wohnen mit einbezogen und damit zum Wohnhof wird. Diesen nutzen wir als Garten, Spielplatz, Bobbycar-Rennbahn, Grillplätze, Treffpunkte zum gemeinsamen Essen und vielem mehr. So findet das Leben bei uns nicht nur zurückgezogen in einzelnen Wohnungen statt, sondern auch auf dem Gelände zwischen den Häusern und um die Häuser herum.

Wir, das sind ca. 150 Erwachsene verschiedenster Herkunft - 30% der BewohnerInnen sind MigrantInnen - und ca. 80 Kinder. Die Altersspanne reicht dabei von unter einem Jahr bis weit in die Achzig hinein, wobei teilweise drei Generationen einer Familie unter einem Dach leben. Nicht nur die vielen Alleinerziehenden profitieren von den

Lage und

Möglichkeiten (z.B. gegenseitiges Babysitten, gemeinsames zur Schule oder in den Kindergarten bringen, Car-Sharing), die das Wohnhof-Konzept mit sich bringt. Gemeinsam probieren wir Formen des kindgerechten, interkulturellen und umweltfreundlichen Zusammenlebens aus, zeigen sie und stellen sie zur Diskussion.

Es geht bei der MiKa darum, dem traditionellen Wohnungsbau und Wohnen sichtbar etwas entgegenzusetzen.



Lage

Der MiKa-Wohnhof liegt zwischen der ehemaligen US-Wohnsiedlung Erzberger Straße und Neureut Heide im Karlsruher Norden.

Bis zum Karlsruher Schloß sind es etwa 2 km. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß durch den Hardtwald, mit Bus oder PKW auf der Willy-Brandt-Allee liegen wir sehr zentral und doch im Grünen. In unserer Nähe gibt es zwei Buslinien, mit denen wir alle zehn Minuten in die Innenstadt kommen.

1 Geschichte

Nach der militärischen Besetzung des Rheinlandes durch die Nazis 1936 wurden in Karlsruhe drei Kasernenanlagen errichtet – eine davon war die Neureuter Infanteriekaserne. Nach dem Zweiten Weltkrieg nutzte die US-Armee die Anlage als Verwaltungsstützpunkt und nannte sie „Smiley-Barracks“. Vier dieser Verwaltungsgebäude haben wir zu unserem Wohnhof umgestaltet.

Die Kasernenanlage ist „als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzes“. Das heißt, daß wir den Umbau mit dem Amt für Denkmalschutz abgestimmt haben.

Gebäude

Fläche und Häuser

Das gesamte Kasernenareal hat eine Größe von 16,53 ha. Auf die MiKa entfallen davon 2,1 ha. mit 4 Wohngebäuden, die durch jeweils 2 Eingänge erschlossen werden. Im querstehenden (5.) Gebäude befindet sich im 1. OG die Amerikanische Bibliothek. Dieses Haus möchte die MiKa barrierefrei (behindertengerecht) zugänglich machen, Parterre und Kellerräume ausbauen und für soziale sowie kulturelle Aktivitäten nutzen.

Unsere derzeitigen Nachbarn sind der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband (DPWV) und die Bundesanstalt für Post und Telekommunikation (BAPT).

Die Strasse

Durch die Anlage verläuft eine asphaltierte Straße mit seitlichen Parkplätzen; die MiKa hofft auf Umwandlung zur Spielstraße oder Unterstützung der Stadt bei Tempo-Reduzierung. Eine zweite Straße sowie Parkplätze im Osten wurden auf Kosten der MiKa entsiegelt. Auf Teilflächen wurden MieterInnengärten angelegt. Ein öffentlich zugänglicher Weg führt durch diese neue Grünanlage.

Wohnw

Wohnungen

Bei der Planung der 86 sozialgebundenen Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 9300 m² arbeiteten die Fachleute und Laien der MiKa-Bauplanungsgruppe eng mit den späteren BewohnerInnen zusammen. Dadurch konnten bei kostengünstiger Planung sehr unterschiedliche Wohnungsgrößen (1-7 Zimmer) realisiert und damit individuelle Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Die Gesamtkosten betragen ca. 16 Mio. DM, die Umbauarbeiten wurden innerhalb von knapp zwei Jahren durchgeführt. Eine Haushälfte (1/8 unserer gesamten Wohnfläche) wurde Rollstuhl- und blindengerecht ausgebaut. Alle Hauseingänge sind barrierefrei erreichbar.

Die trotz einer Raumtiefe von etwa 6 Metern äußerst attraktiven Wohnungen entsprechen alle mittlerem bis hohem Qualitätsstandard: Heizung und zentrale Warmwasserversorgung durch Fernwärme, der spätere Anbau von Balkonen ist vorbereitet, Vollholzparkett in allen Wohnräumen, in jedem Zimmer befindet sich Telefon- und Fernsehanschluß. Die Telefone laufen über eine von der MiKa betriebene Anlage, wodurch Gespräche innerhalb des gesamten Wohnhofprojekts kostenlos sind und die Grundgebühren weit unterhalb der sonst üblichen liegen.

Der Fernsehempfang wird durch eine gemeinsam genutzte SAT-Empfangsanlage für jedes Haus ermöglicht, was wiederum Kosten spart, vor allem aber ästhetische Vorteile hat (kein Antennenwald!). Eine gemeinsame Waschküche für jede Haushälfte sowie das ökologische Müllkonzept mit eigener Kompostierung und Sammelstellen für recycelbare Stoffe sind selbstverständlich.

Miete

Die Kaltmiete beträgt 8,50 DM pro Quadratmeter und wird alle zwei Jahre (erstmal im Jahr 2000) um 0,60 DM erhöht, darf allerdings 12 DM pro Quadratmeter nicht überschreiten.

Angen

Wir leben nicht nebeneinander her, sondern miteinander – in vielfältigen, sozialen Beziehungen. Benachteiligung und Diskriminierung sollen bei uns keinen Raum haben: Im Gegenteil ermutigen wir Minderheiten und benachteiligte Gruppen, das Projekt mitzugestalten und zu nutzen. Interesse für Andere, soziales Handeln und Toleranz wünschen wir uns von jeder Bewohnerin und jedem Bewohner.

Selbstverantwortung

Unsere Organisationsstrukturen sind transparent und basisdemokratisch. Viele sind darin aktiv. Eine aufwendige Projektverwaltung können und wollen wir uns nicht leisten. Nachdem wir während der Bauphase drei Teilstellen mit Einheitslohn eingerichtet hatten, haben wir nun auf eine reduziert und setzen noch mehr auf Selbstorganisation:

Die BewohnerInnen sind in acht Hausgemeinschaften organisiert und schicken VertreterInnen in den Aufsichtsrat, der zusammen mit dem aus der MiKa-Gemeinschaft gewählten Vorstand die meisten Entscheidungen trifft. Grundsatzentscheidungen werden auf Mitgliederversammlungen, auf denen jedes Mitglied der Genossenschaft Stimmrecht hat, gefällt. Für alle Beschlüsse gilt das Konsensprinzip, für alle Gremien eine Frauenquote von 50 %.

Viele (organisatorische) Arbeiten und Entscheidungen wie z.B. die Vergabe der Wohnungen, die üblicherweise einer Hausverwaltung oder der/dem VermieterIn vorbehalten bleiben, übernehmen die betreffenden Hausgruppen eigenverantwortlich.

Selbstverant

Vielfalt

Andere Aufgaben werden in Arbeitsgruppen, in denen wiederum alle Hausgruppen durch VertreterInnen repräsentiert sind, bearbeitet: Für die Planung der Bauvorhaben sorgt die Bauplanungsgruppe, die Gestaltung der Außenanlagen (Spielplätze, Gärten etc.) entwickelt die Außenraumplanungsgruppe, um die Planung des Kultur- und Gemeinschaftshauses kümmert sich die Arbeitsgruppe für Soziales und Kulturelles (SozKult-Gruppe) und die Aufgabe der Finanzierung bewältigt die Finanzgruppe.

Kultur- und Gemeinschaftshaus

In einem Wohnprojekt, in dem ca. 230 Menschen leben, brauchen wir auch (Frei-)Räume zum Austausch zwischen den BewohnerInnen selbst, sowie zwischen dem Wohnprojekt und den umliegenden Wohngebieten. Das Gebäude an der nördlichen Stirnseite des Wohnhofes, in dem sich im 1. OG die Amerikanische Bibliothek befindet, bietet die besten räumlichen Voraussetzungen dazu. Hier soll unser Kultur- und Gemeinschaftshaus entstehen. Als zentraler Bestandteil des Kultur- und Gemeinschaftshauses ist eine Gaststätte mit Biergarten und daneben ein Spielplatz geplant. Sie soll ein sozialer und kultureller Treffpunkt der Menschen im Projekt sein, aber auch zur Kommunikation mit den Menschen aus dem umliegenden Wohnumfeld beitragen. Zusätzlich sollen dort das MiKa-Büro und Veranstaltungsräume untergebracht werden. Letztere können auch von Nicht-MiKa-BewohnerInnen angemietet werden.

Geplant ist ein barrierefreier Ausbau, möglichst mit einem Fahrstuhl. Durch diesen könnte dann auch die Amerikanische Bibliothek rollstuhl- und blindengerecht erreicht werden.

antwortung

Eigeninitiative

Arbeit

Vor allem unbezahlte Arbeit mußten und müssen wir in das Projekt investieren. Das betraf nicht nur die Planung, sondern auch „Handlangerdienste“ vor Ort und Tapezier- und Malerarbeiten in den Wohnungen bis hin zu Verwaltungs- und Instandhaltungstätigkeiten. Jede und jeder arbeitet nach Kräften mit.

... Arbeitsplätze

Ca. 20 % des Umbauvolumens wurden durch einen von der MiKa unterstützten, neu gegründeten Beschäftigungsbetrieb abgeleistet, der 15 Langzeitarbeitslosen und SozialhilfeempfängerInnen Arbeit bot. Unter den Beschäftigten waren auch spätere BewohnerInnen des Projektes. Die MiKa vergab möglichst alle Arbeiten nach sozialen Kriterien (z.B. Bezahlung von tariflichem Mindestlohn, keine Beschäftigung von LeiharbeiterInnen). Leider konnte dieser Anspruch nicht immer verwirklicht werden.

Projekt Food-Coop

Seit Februar '99 gibt es in der MiKa eine „Food Coop“. Hier kann mensch einmal in der Woche frisches Gemüse, Brot, Käse und einige andere Grundnahrungsmittel, alles aus ökologischem Anbau, fast zu Erzeugerpreisen einkaufen. Dabei organisieren die NutzerInnen alle anfallenden Arbeiten wie Einkauf, Putzen etc. selbst – unentgeltlich.

Initiative

Ökologischer Umbau

Beim Umbau gingen wir sparsam mit Ressourcen und Geld um. Das heißt, wir nutzten so weit wie möglich das Vorhandene, verwendeten gebrauchte Baumaterialien wieder und verwandelten Gebäude und Gelände kostengünstig und materialsparend. In den Wohnungen wurde auf natürliche Oberflächen (Vollholzparkett, Linoleum, Kork etc.) Wert gelegt. Die Gestaltung des Geländes nach ökologischen Gesichtspunkten hat die Aussenraumplanungsgruppe übernommen. Zum Beispiel werden unter die Rasenflächen Zisternen zur Regenwassernutzung eingegraben und ein Großteil der vorhandenen asphaltierten Außenflächen renaturiert.

Umwelt + Bauen



Recht

Rechtsform: Genossenschaft

Ursprünglich schlossen sich fünf Karlsruher Wohngruppen zur Initiative „MiAG“ zusammen, um eine Aktiengesellschaft zu gründen und die Smiley-Baracks zu kaufen. Die AG wurde nie ins Leben gerufen, weil unser Mitbestimmungsmodell mit einer Änderung des Aktienrechts nicht vereinbar war. Andere Rechtsformen – zum Beispiel die GmbH – haben wir durchdacht, bis zuletzt das Modell einer Genossenschaft die besten Perspektiven bot:

Seit der Neuregelung der steuerrechtlichen Wohnungseigentumsförderung von Anfang 1996 ist eine staatliche Bezuschussung auch bei der Finanzierung von Genossenschaftsanteilen möglich (Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile). Das eröffnete uns die Möglichkeit, einen großen Teil des benötigten Eigenkapitals selbst aufzubringen.

Am 7. März 1997 haben wir die MiKa, MieterInneninitiative Karlsruhe, Wohnungsgenossenschaft eG gegründet.

Genossenschaftsanteile

Die Mindestbeteiligung im MiKa-Wohnhof beträgt 500 DM, das ist ein Genossenschaftsanteil. In Leihgemeinschaften haben die MiKa-BewohnerInnen Geld aufgenommen, um möglichst viele Anteile kaufen und damit möglichst viel Eigenkapital schaffen zu können. Die Tilgungsbelastung wird unter anderem mit Hilfe der staatlichen Eigenheimzulage gedeckt.

Wenn einE BewohnerIn den Wohnort wechseln will, ist die Lösung des Mietvertrags selbstverständlich nach den Regeln des Mietrechts möglich. Auch das Genossenschaftsrecht sichert eine kurzfristige Kündigung aus wichtigen persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen ausdrücklich zu. Generell ist für die Genossenschaftsanteile in der MiKa-Satzung jedoch eine lange Kündigungsfrist verankert, da längerfristig angelegtes Eigenkapital das Fundament unserer Finanzierung darstellt.

tsform

Grundstücksvertrag

Es wurde ein Erbbaurechtsvertrag mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft vereinbart. Dieser Vertrag enthält eine Kaufoption nach Ablauf von 5 Jahren, die einseitig von der MiKa ausgeübt werden kann. Der Kaufpreis in Höhe von 4,62 Mio DM ist schon jetzt festgelegt und wurde zur Ablösung der Erbbauzinsen vorausbezahlt. Der günstige Kaufpreis für die Fläche von ca. 2,1 Hektar wurde durch einen Preisnachlaß für den Bau von sozial gebundenen Wohnraum möglich.

Nach der jetzigen Planung beabsichtigt die MiKa, im Jahre 2004 das Grundstück mit Wohnhäusern sowie dem Kultur- und Gemeinschaftshaus zu kaufen.



Finanz

Finanzierung

Das geplante Mindest-Eigenkapital von 2,5 Mio DM wurde von den im Projekt wohnenden Mitgliedern aufgebracht. Damit sich auch finanziell schwache, im banküblichen Sinne nicht kreditwürdige Mitglieder gleichberechtigt an der Finanzierung beteiligen können, wurden Leihgemeinschaften gebildet, denen die Öko-Bank günstige Gruppendarlehen gewährte. Dabei bürgen die Mitglieder der Leihgemeinschaften gegenseitig füreinander: Bei uns hört die Freundschaft sozusagen auch beim Geld nicht auf. Zusätzlich haben nichtwohnende Mitglieder ca. 300 TDM eingebracht. Es ist beabsichtigt, weiteres Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen zu beschaffen.

Von der Landesregierung wurde uns ein Förderdarlehen (BL10) von 10,26 Mio DM zur Verfügung gestellt. Das darüber hinaus benötigte Finanzvolumen bringen wir über ein Zusatzdarlehen mit einem Rahmen von 2,5 Mio DM auf. Ein Teil der Umbaukosten haben wir über die sogenannte „Muskelhypothek“ finanziert, das sind Selbsthilfearbeiten, die die MieterInnen unbezahlt eingebracht haben.

Wirtschaftlichkeit

Geringe Umbaukosten, gute Bausubstanz, ein günstiger Kaufpreis sowie Selbsthilfearbeit machen das Projekt wirtschaftlich tragfähig. Die Gesamtkosten (mit Grundstückskauf und Gründungskosten) belaufen sich auf etwa 1.650 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei hier die unentgeltlichen Selbsthilfeleistungen enthalten sind.

Um aber die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und unser geplantes Kultur- und Gemeinschaftshaus in Angriff nehmen zu können, sind wir an zusätzlichem Kapital interessiert.

Realisierung

Unbezahlte Arbeit

Noch einmal: Das Projekt steht und fällt mit der unbezahlten Eigenarbeit.

Dies war insbesondere in der Entstehungsphase so, als die MiKa noch ein Traum war, dessen Realisierung in den Sternen stand und von einer kleinen Gruppe vorangetrieben wurde. Aber es gilt auch heute, da der Traum Wirklichkeit geworden ist und auch in Zukunft wird die Lebendigkeit der MiKa vom Engagement der BewohnerInnen abhängen.

MiKa macht Lust auf mehr

MiKa macht Lust auf mehr

Die MiKa setzt mit dem gemeinschaftlichen Wohnhofkonzept Akzente. Im Bekannten- und Verwandtenkreis gibt es Interesse, Fragen und Diskussionen. Viele Leute aus Initiativen, aus der Nachbarschaft, von der Presse, aus Verwaltung und Teilen der Politik begleiten das Projekt mit Wohlwollen und Unterstützung. Darüber sind wir natürlich froh und hoffen vor allem für das Kultur- und Gemeinschaftshaus auf weiterhin gute, vielleicht sogar noch bessere Zusammenarbeit.

Dokumentation



MiKa

MieterInneninitiative
Karlsruhe eG

MiKa-Wohnhof

Gemeinschaftsorientiertes
Wohnen und Leben
in den ehemaligen „Smiley-Barracks“
in der Karlsruher Nordstadt

Ein Projekt der
MieterInneninitiative Karlsruhe (MiKa) eG
Kanalweg 50
76149 Karlsruhe
Tel. 0721/7501-270
Fax 0721/7501-276
email: info@mika-eg.de

... auf
einen Blick