



**So etwas wie ein Manifest:
Wie wir über das denken,
was wir gerade planen und vorantreiben,
und welche Ziele wir damit verfolgen**

Gemeinschaftlich

Nicht allein! Trotzdem mit der nötigen Rückzugsmöglichkeit. In allen Schattierungen, allen Wohn- und Lebensformen. Familie oder Single. Generationen-, gender-, wenn es sich ergibt hautfarbeübergreifend. In jedem Fall tolerant.

Respekt, Empathie und Kommunikation: Großgeschrieben.

Individuelle Persönlichkeiten und kollektives Potenzial! Interessiert und engagiert, manchmal müde und faul!

Träume gemeinsam wahr werden lassen. Von anderen lernen. Dem Leben variabler begegnen. Impulse geben und Feedback bekommen.

Getragen sein. Anteil nehmen. Veränderung erfahren.

Immer wieder Neues! Konflikte aushalten. Konsens finden. Existenziell. Gleichzeitig ungebunden.

Routine und Alltag. Feste auf dem Dach!

Gemeinschaftlich im Haus.

Gemeinschaftlich auf Turley.

Verflochten statt verpflichtet!

Gemeinschaftlich – Allmende – die Weide, die allen gehört!

Sozial UND ökologisch

Jede/r ist zuständig, die globale Erwärmung zu stoppen. Dies geschieht am sinnvollsten, indem Ressourcen gar nicht erst verbraucht werden. Das bedeutet eine Änderung des persönlichen Lebensstils. Am einfachsten und für die/den Einzelne/n besonders planbar gelingt dies durch die Energieeinsparung in Wohnhäusern, der Stelle, wo wir am meisten Energie verbrauchen.

Dämmmaßnahmen an Häusern sind deshalb die sinnvollste und damit vorrangige Methode zur CO₂-Einsparung. Eingesparte Energie muss gar nicht erst erzeugt werden.

Die derzeitige alleinige Abwälzung der Kosten auf die Mieter/innen ist dem Ziel der Energiewende abträglich, sie erzeugt einen unnötigen, vermutlich politisch gewollten Konflikt zwischen „sozial“ und „ökologisch“. In Mannheim werden anstehende Sanierungsmaßnahmen benutzt, um Wohnungen zu entmieten und teurer weiterzuvermieten.

Unser Hausprojekt zeigt eine Alternative.

Wir streben eine wohngesunde, diffusionsoffene (und dabei auch barrierefreie) Bauweise mit natürlichen sorptiven Dämmstoffen an. Wohngesundheit muss Ziel jeder Baumaßnahme sein, denn in unseren Wohnungen halten wir uns die meiste Zeit des Lebens auf. Das reine Einsparen technischer Kalorien greift dabei zu kurz. Wir wollen uns auch nicht in einer Schwitzbude aus Polysterol wiederfinden.

Gleichzeitig wollen wir eine Kaltmiete mit einem Quadratmeterpreis von 8,50 € nicht überschreiten. In Mannheim liegt hier das arithmetische Mittel des letzten Mietspiegels für Neubauten (Gebäudeerfassung von 2007 bis heute). Wenn es uns also zusammen mit unseren Architekten und den ausführenden Firmen 2014 gelingt, diesen Preis und Standard zu realisieren, werden wir bereits dann einen sehr günstigen Mietpreis bieten. Zumal die „Warmmiete“ durch die Energieeinsparung (wir streben ein Haus mit nur 55 % des Verbrauchs eines Vergleichsbaus an!) zusätzlich gesenkt wird.

8,50 € sind heute für viele Menschen trotz Vollzeitarbeit eine zu hohe Miete. Gleichzeitig führen Spekulation und steigende Mietpreise vor allem in den stadtnahen Lagen auch in Mannheim zu Ausgrenzung und Segregation und bilden höchst unterschiedliche bürgerliche Stadtteile wie Feudenheim oder Neckarau oder andere mit sogenannten Brennpunkten wie die Hochstätt, den Jungbusch oder die Neckarstadt-West. Menschen werden immer weiter an den Rand der Stadt gedrängt. Deswegen bemühen wir uns derzeit, mindestens 1/10 der von uns geplanten Wohnfläche im Sozialen Wohnungsbau zu realisieren. Damit würden diese Wohnungen für Menschen und Familien mit Wohnberechtigungsschein bereits ab 5,60 € zugänglich und diesen Menschen somit die Teilhabe an unserem Hausprojekt ermöglicht. Die Idee dahinter ist es, nicht nur die soziale Durchmischung von Stadtteilen zu gewährleisten, sondern auch die einzelner Häuser.

Hier sind einige gesetzliche Schranken zu überwinden. Daran arbeiten wir von umBAU² mit anderen Projekten im Rahmen des Runden Tisches Mannheim für Gemeinschaftliches Wohnen. Die Stadt Mannheim hat uns hierbei ihre Unterstützung zugesagt, entsprechende Anträge an die Grün/Rote Landesregierung in Baden Württemberg sind gestellt. Hier liegen auch Chancen für den gesamten Wohnungsbestand in Mannheim, also weit über die Begrenzung unseres Wohnprojektes hinaus.

Unser gesamtes Haus mit dem Modell des Mietshäusersyndikats wird nach einer Nutzungs- und Tilgungsdauer von 10–15 Jahren bereits deutlich günstigere Mieten im Verhältnis zu dem dann ansetzbaren Mietspiegelniveau bieten. Und dies dauerhaft, da unser Haus unveräußerlich und damit möglicher Spekulation entzogen ist.

Geht man von einer Nutzungsdauer eines Hauses von 100 Jahren aus, dann bietet unsere Initiative also noch drei weiteren Generationen sozial günstigen, ökologischen und fortschrittlichen Wohnungsbau.

Energie

In den Wintermonaten werden wir zu der von uns geplanten großflächigen Solarthermie zuheizen müssen. Ein Anschluss an das Mannheimer Fernwärmenetz böte sich an, da Fernwärme speziell in Städten eine relativ saubere und effiziente Lösung der Energiegewinnung darstellen kann. Wenn allerdings die Steinkohle dafür unter für uns nicht nachvollziehbaren Bedingungen in Bergwerken in Kolumbien geschürft wird und

anschließend um die halbe Welt geschifft werden muss, dann sieht die Öko- und Humanbilanz trotz aller modernen Filteranlagen schon wieder schlechter aus. Aber der Ausstieg aus der Atomenergie bietet ja auch die große Chance der Dezentralisierung der Energiegewinnung.

Neben Natur werden qualitätvolle Lebensmittel, gutes Wasser, Bildung und Wohnen mittlerweile global als schützenswerte Grundbedürfnisse erkannt und deren Erreichung, Sicherstellung und gerechte Verteilung als Vorbedingung jeder friedlichen demokratischen Entwicklung und damit menschlichen Zukunft angesehen. Dazu gehört auch Energie. Kein Mensch dürfte ohne Energie gelassen werden!

Alle diese Grundbedürfnisse sind am besten zu schützen durch die direkte Kontrolle, Aufmerksamkeit und Einflussnahme der Menschen vor Ort. Mit jeder kleinen dezentralen Energieversorgung entfällt die anscheinende Notwendigkeit von Mammuttechnologien und Energietrassen ein Stück mehr. Bereits vorhandene Energiemonopole werden dadurch abgebaut.

Alleine schon deshalb streben wir eine Energieform an, die wir unter unserer eigenen aufmerksamen Kontrolle haben. Als die Solarthermie unterstützenden Energieträger planen wir derzeit eine Pelletsheizung mit regionalem Holz als nachwachsendem Rohstoff aus dem Oden- oder Schwarzwald.

Außerdem kann zukünftig von stärkeren Preissteigerungen bei der Fernwärme ausgegangen werden. Mit einer etwas höheren Investition in unser Heizsystem senken wir vermutlich bereits mittelfristig unsere Nebenkosten, die „zweite Miete“.

Passend zur Solarthermie und der unterstützenden Holzheizung planen wir einen Niedrigtemperaturheizkreislauf in Form einer Wand- und Strahlungsheizung. Hieraus erwarten wir neben mehr Wohlbefinden weitere Synergieeffekte in Form von gesparter Heizenergie: Strahlungswärme kommt mit ca. 3 Grad Celsius Temperatur weniger aus als eine herkömmliche Konvektionsheizung. Soviel zur technischen Seite!

Ein Blick über den nicht vorhandenen Gartenzaun raus in die Stadt

Alle diese Überlegungen sind für uns als Mieter/innen möglich und real: mit dem Modell des Mietshäusersyndikats! Und genau deshalb sehen wir uns in Mannheim nicht nur als ein relativ überschaubares Hausprojekt mit der begrenzten Größe von knapp tausend Quadratmeter Wohnfläche. Wir möchten vielmehr eine Vorlage liefern für weitere Initiativen in Mannheim, die auf den als nächstes anstehenden Konversionsgeländen oder auch anderen Flächen Gemeinschaftliches Wohnen verwirklichen wollen. Wir unterstützen Euch gerne mit unseren Erfahrungen!

Aus diesem Grund haben wir auch den Runden Tisch Gemeinschaftliches Wohnen in Mannheim im Zuge der Bürgerbeteiligung Konversion mit gegründet. Der Runde Tisch bietet uns die Möglichkeit, zusammen mit Interessierten, Experten aus den Behörden, Initiativen und Kommunalpolitikern die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens in Mannheim weiter zu entwickeln. Von hier starten wir Anfragen an die Kommunal- und Landespolitik, um Gemeinschaftliches Wohnen entsprechend seiner städtebaulichen Bedeutung zu fördern.

Infrastrukturell muss sich hier einiges ändern. Es muss klar werden, dass eine nachhaltige wohnungspolitische Entwicklung für die Stadt nicht nur auf Investorenmodellen und Baueigentümergeinschaften beruhen kann: Die eigentliche große Ressource jeder Stadt liegt in der breiten Bürgerbeteiligung - und das sind vor allem Mieter/innen!

Nicht zuletzt: ob Bauen teuer ist oder nicht, das entscheiden nicht nur die geplante Architektur, die aktuellen Materialpreise oder die Handwerkerlöhne. Hohe Dividenden und Gewinnerwartungen treiben die Baukosten in die Höhe, verunmöglichen soziales Bauen. Ob Bauen auch für Geringverdienende möglich ist, liegt an der Bereitstellung der Gelder in Form von Krediten. Bereitgestellte günstige Sonderkredite fördern bestimmte Inhalte, z. B. ökologische Nachhaltigkeit. Bei langfristiger Kreditgebung mit geringer Zinsbelastung kann über die Mieten der Bewohner/innen alles finanziert werden. Ob also Ansätze von Gemeinschaftlichem Wohnen in Kommunen auf fruchtbaren Boden fallen, liegt vornehmlich an dem politischen Willen aller Beteiligten, den Zugang zu diesen finanziellen Möglichkeiten zu schaffen! Motto: Umbau im Quadrat – jetzt!