Anregung für eine neue Baukultur

Umbau² Turley: Gemeinschaftliches Mieterprojekt setzt sich für energieeffizientes und bezahlbares Wohnen in Mannheim ein

Man sieht es dem viergeschossigen Gebäude im Mannheimer Konversionsareal Turley nicht an – doch es handelt sich um „das größte Holzhaus von Mannheim“, wie Günter Bergmann stolz erklärt.

2016 bezogen er und seine Mitstreiter von Umbau² Turley eines von drei Gebäuden des Mietshäuser Syndikats. Der energieeffiziente Holz-Hybrid-Bau – mit Betonskelett und Holzwänden ist nicht nur ökologisch innovativ, sondern möchte mit dem Ansatz des nicht gewinnorientierten Wohnraums auch eine Antwort auf steigende Mietpreise und Gentrifizierung geben. Eine garantierte Kaltmiete von maximal 8,50 Euro anstatt der ortsüblichen 11,20 Euro sowie Nebenkosten von 1,70 Euro pro Quadratmeter gewährleisten dies. Die Wärme für Heizung und Warmwasser der rund 30 Bewohner wird komplett CO_2-frei erzeugt und stammt größtenteils aus eigenen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

Das Gebäude von Umbau² im Konversionsareal Turley soll Vorreiter für eine ökologisch nachhaltige und soziale Stadtentwicklung sein.
BILDER (2): KARIN VOGEL, ARCHITEKTURBÜRO PLANWIRKSTATT

Ungewöhnlich ist jedoch insbesondere die Finanzierung des Gebäudes. Gemeinsam geplant durch die Begründer des Wohnprojekts, gehört das Haus nun einer GmbH, deren Gesellschafter zu gleichen Teilen der Hausverein der Mieter und das Mietshäuser Syndikat sind. Das notwendige Eigenkapital von 25 Prozent wurde über Darlehen einzelner Bewohner sowie von außerhalb in Form nachrangiger Darlehen von Menschen eingebracht, die ihr Geld als schwach verzinste Anlage für ein sinnvolles Projekt bereitstellen wollten und eine alternative Stadtentwicklung und Baukultur unterstützen. „Unser gesamtes Haus mit dem Modell des Mietshäusersyndikats wird nach einer Nutzungs- und Tilgungsdauer von zehn bis 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“, erläutert Günter Bergmann die Vorzüge des Konzepts.

Eine Handvoll Personen begann im Jahr 2012, mit der Stadt zu diesem Vorhaben in Verhandlung zu treten. „Zunächst wollten wir unsere Wohnidee in einem der alten Gebäude auf dem Turley-Areal verwirklichen, das war jedoch nicht möglich“, erinnert sich Bergmann, Mitstreiter der ersten Stunde, an die Anfangsphase. „Letztlich konnten wir in einem Neubau unsere Vorstellungen von energieeffizientem Bauen aber viel besser umsetzen.“

Weitere Projekte werden nun folgen: Auf dem Spinelli-Areal in Käfertal-Süd entstehen mit MAvanti drei Plus-Energie-Häuser, die 110 Menschen Wohnraum bieten werden. Zwei Drittel der Wohnungen, mit Mieten von 7,50 Euro pro Quadratmeter, sollen dabei Menschen mit niedrigem Einkommen offen stehen. Anders als bei einer Genossenschaft ist in den Wohnprojekten von Umbau² übrigens keine Einlage nötig: „Die einzige Voraussetzung ist die Bereitschaft, mitzumachen und sich aktiv einzubringen“, betont Bergmann. *imp*