

schaun Sie ´mal rein ...

www.Selbsthilfe-Linden.de

Alle Genossenschaftsmitglieder und Mieter sind herzlich eingeladen zur

Jubiläumsfeier

am Sa., 10. Mai 2003 rund um das Bürgerhaus Linden-Süd, Großkopfstr. 6, ab 14.30 Uhr

Programm

- Eröffnung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Ernst Barkhoff
- Bernd Meyer, Vorsitzender des Verbandes der Wohnungswirtschaft, VdW
- Hans Cronau, Leiter der Stadt-sanierung
- Kaffee und Kuchen
- Musik und Kleinkunst
- ... Überraschungen

genossenschaftlich
wohnen

Zeitung der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. - Mai 2003

20 Jahre Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G.

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden hat seit ihrer Gründung 1983 ein enormes wirtschaftliches Wachstum erfahren. Aus der ehemals kleinen Initiativgruppe ist im Laufe von 20 Jahren ein Wohnungsunternehmen mit rund 350 Wohnungen und einer Bilanzsumme von 10 Millionen Euro geworden.

Als die "Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G." am 4. Mai 1983 vom Amtsgericht Hannover in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde, war dies die erste Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft seit über 25 Jahren im Raum Niedersachsen und Bremen. Auch der Prüfer vom "Verband der Wohnungswirtschaft" hatte zum ersten Mal mit einer solchen Gründung zu tun. Diese Eintragung war der vorläufige Schlusspunkt einer

mehrjährigen Entwicklung, die in Linden-Süd begann. Ausgangspunkt waren vier kleine heruntergekommene Häuschen in der Ahrbergstraße. Die beteiligten Architekten von der gerade gegründeten "Arbeitsgemeinschaft für Stadt- und Altbauerneuerung" kurz agsta genannt, hatten damals Mühe, den Abriss zu verhindern. Unter Zeitdruck wurden in Nachtschichten Planungen und Berechnungen angestellt. Die Häuser wurden zu tragbaren Belastungen für Familien erhalten und modernisiert. Eine ähnliche Kraftanstrengung war Ende der 70er Jahre in der Viktoriastraße in Linden-Nord nötig. Auch hier setzte die Stadtverwaltung als Sanierungsträger auf Abriss und Neubau und handelte sich den Protest von Bürgerinnen und Bürgern und der Denkmalpflege ein. Schließlich galt es, das letzte zusammenhängende Ensemble von Arbeiterhäusern in Linden

zu bewahren. Wieder waren es Gert Meinhof und Heiner Rüschemschmidt von der agsta in Verbindung mit Aktiven aus dem Stadtteilforum Linden-Nord (einem Zusammenschluss Lindener Initiativen), die ein "Modell Viktoriastraße" durchsetzten. Dieses Modell sah vor, die künftigen Bewohner vor der Modernisierung zu benennen und sie als Gemeinschaft an den Umbauarbeiten zu beteiligen. Gesucht wurden kinderreiche Lindener Familien mit einem Einkommen unterhalb der B-Schein-Grenze. Insgesamt haben acht Familien mit insgesamt 17 Erwachsenen und 31 Kindern über einen Erbpachtvertrag je ein Häuschen mit Garten in Linden erhalten. Das Modell Viktoriastraße machte damals bundesweit Furore.

So lag es nahe, dieses Selbsthilfemodell auf mehrgeschossige Häuser zu übertragen. In einer Arbeitsgruppe diskutierten Alke Warnken, Susanna Godehart, Gert Meinhof und Heiner Rüschemschmidt mehrere Varianten. Die Stadt stellte zwei halbverfallene Gebäude zur Verfügung. Die Großkopfstr. 7 in Linden-Süd und die Albertstr. 20 in Linden-Nord. Eine



Bild: Das erste Selbsthilfeprojekt Albertstr. 20 vor und nach der Modernisierung. Familie Müller wohnt auch heute - 20 Jahre später - noch im Haus

Rechtsform musste gefunden werden, GmbH, AG, e.G. ? Die Entscheidung fiel für eine Genossenschaft. Ihre Tradition in bezug auf Selbsthilfe und Nachbarschaft sowie ihre demokratische Struktur (jedes Mitglied hat unabhängig von seinen Geschäftsanteilen gleiches Stimmrecht), gaben den Ausschlag.

Gründung und erste Häuser

Zur Gründungsversammlung im September 1982 kamen 20 Menschen zusammen. Sie waren sich einig in ihrer Kritik an der gängigen Modernisierungspraxis und setzten eigene politische Ansprüche dagegen. So sollten die Mieten nach der Modernisierung dauerhaft sozial gebunden bleiben und nicht wie bei privaten Hausbesitzern üblich, nach zehnjähriger Bindung erhöht werden. Die zukünftigen Bewohner sollten von Anfang an mitplanen, über die Grundrisse und die Ausstattung ihrer Wohnungen mitbestimmen. Über die Selbsthilfe, also die Mitarbeit an der Modernisierung, sollten Kosten gespart, die Hausgemeinschaft zusammenwachsen und Nachbarschaft entstehen. In kurzer Zeit fanden sich 40 weitere Mitstreiter, die bereit waren, 1.000 DM als Genossenschaftsanteil zu zahlen. 60.000 DM als Startkapital reichten jedoch dem Genossenschaftsverband als Sicherheit für zwei Hausmodernisierungen nicht aus. Zusätzlich mussten Bürgschaften übernommen werden, um eine Haftsumme von 200.000 DM zu erreichen.

Dann konnte es endlich losgehen. Sieben mutige Familien machten den Anfang: die Familien Wiegand, Hassan und Müller wurden Selbsthelfer in der Albertstr. 20.

Die Familien Arend, Spisic, Hirsch, und Tätzsch machten sich in der Großkopfstr. 7 an die Arbeit (heute wohnen noch fünf der sieben Familien in ihren Wohnungen). Unter Anleitung der Architektin Alke Warnken (Lindener Baukontor) und des Architekten Dietrich Pagels (Stadt + Haus) brachten sie innerhalb eines Jahres den Beweis, dass Selbsthilfe auch in Mehrfamilienhäusern praktikabel ist. Lohn der Mühe: eine günstige Miete, preisgebunden auf 25 Jahre. Dem Besitzer des Nachbarhauses gefiel dieses Modell so gut, dass er unserer jungen Genossenschaft sein Haus zum Kauf anbot. Die Großkopfstr. 5 wurde damit unser drittes Selbsthilfehaus. Es folgten die Ahrbergstr. 17 in Linden-Süd, die

Albertstr. 5, Pestalozzistr. 6 und 8, die Fortunastr. 3, Kochstr. 14, Elisenstr. 8, Kochstr. 11, 11A, 11B, 11C, Kochstr. 10 und vermutlich unser letztes Projekt, die Elisenstr. 25 in Linden-Nord.

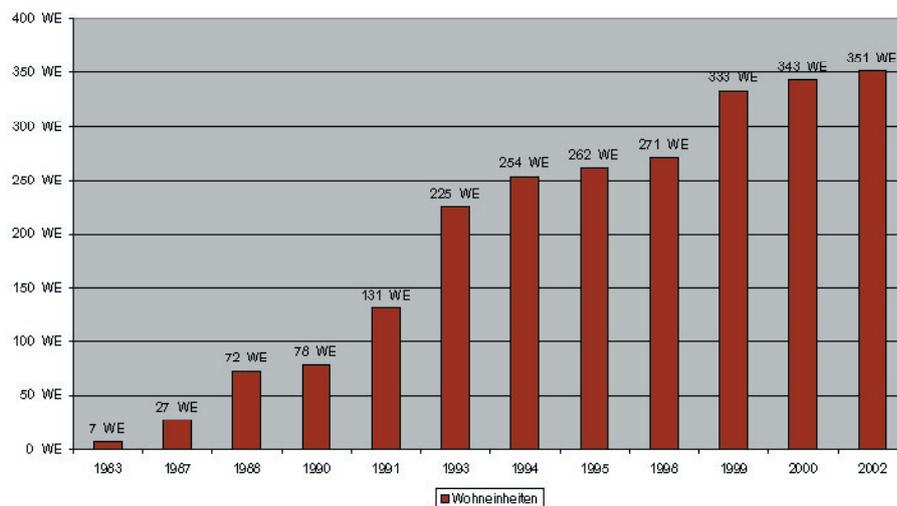
Ein zweites Standbein

In den weiteren Jahren erhielt die Genossenschaft ein zweites Standbein: die Reprivatisierung. Die Stadt Hannover als Sanierungsträger ist nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, Hausbesitz, den sie im Rahmen der Sanierung erworben hat, auch wieder zu verkaufen, zu re-privatisieren. Ein Beschluss des Stadtrates schreibt vor, dass in Hannover nur an die stadteigene Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) oder an andere gemeinnützige Unternehmen und Genossenschaften verkauft werden darf. Zu den acht Selbsthilfehäusern sind so innerhalb weniger Jahre nochmals 26 Reprivatisierungshäuser gekommen, womit der Bestand unserer

noch acht Häuser mit 67 Wohnungen im Block Kochstraße/Stärkestraße, die zwar instandgesetzt, aber nicht modernisiert waren. Die Selbsthilfe hat in diesem Block eine lange Tradition. Gerd Runge, von Anfang an auch in der Genossenschaft aktiv, hat hier schon manche Mieterversammlungen erlebt, als noch um den Erhalt der Hinterhäuser gekämpft wurde, Nun drängen die Mieter auf Modernisierung. Keine Dusche, Toilette im Treppenhaus und Ofenheizung mit diesem Standard wollen sich nur noch wenige zufrieden geben. Eine Modernisierung ohne staatlichen Zuschuss bewirkt jedoch untragbaren Mieterhöhungen. Hier war ein neues Konzept erforderlich.

Die Selbsthilfe Linden war auch immer wieder gefragt, wenn es um stadtteilbezogene Lösungen ging. So in der Elisenstr. 8, die 1990 von wohnungslosen Männern besetzt wurde. Die Bewohner forderten, dass

Entwicklung des Wohnungsbestandes



Genossenschaft auf 186 Wohnungen und 9 Läden wuchs. Aus der kleinen, lange ehrenamtlich geführten Genossenschaft wurde ein Wohnungsunternehmen mit zwei fest angestellten Mitarbeiterinnen: Anne Barkhoff und Maria Rosermeyer setzten sich zum Ziel, den Selbsthilfedanken auch in die Reprivatisierungshäuser zu tragen und die Nachbarschaft im genossenschaftlichen Sinne zu fördern. Heute garantieren Ellen Roland, Anja Moritz und Inga Zacharias für die Fortsetzung dieser Tradition.

Die Reprivatisierung stellte uns vor neue Aufgaben. 1993 kauften wir

aus ihrer Obdachlosenunterkunft mit reinen Bettstellen richtige Wohnungen mit gesicherten Mietverträgen wurden. Auch hier war Selbsthilfe angesagt; Dirk Petersen, Architekt und Vorstandsmitglied, leitete den Umbau.

20 Jahre Selbsthilfe

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden ist seit Gründung ein politisches Instrument einer sozialen Stadtteilsanierung. Dauerhaft preiswerte Mieten, Selbsthilfe statt Eigenkapital bei der Häusermodernisierung, weitreichende Mitbestimmungsrechte, gute

Mülltrennen lohnt sich !

Seit Januar diesen Jahres sind die Müllgebühren um etwa 30 % gestiegen. Diese Kosten treffen Sie mit der Nebenkostenabrechnung. Darum liegt es in Ihrem eigenen Interesse, die Kosten für Abfallentsorgung möglichst gering zu halten.

Wenn Sie Ihren Müll trennen, senken Sie die Kosten!

Gebündeltes Altpapier wird jeden Montag kostenlos vom Straßenrand abgeholt. Glas gehört in den kostenlosen Altglascontainer. Kunststoffe, Verbundmaterialien und Metalle gehören in den gelben Sack - auch der wird kostenlos abgeholt.

Bioabfälle wie Blumen, Gemüse- und Obstreste, Kaffe- und Teefilter, Laub und Rasenschnitt gehören in die braune Biotonne.

Dann bleibt nur noch der Rest für die teuren Restmülltonnen.

Einen Termin zur Abholung ihres **Sperrmülls** bekommen sie beim Abfallwirtschaftsbetrieb - AHA
Telefon 0800 / 999 11 99

Fortsetzung von Seite 2

Nachbarschaft und ein gleichberechtigtes Miteinander von deutschen und ausländischen Lindener Familien - dafür steht die Genossenschaft.

Das Lindener Modell wurde beispielgebend für eine bundesweite Neubelebung der fast verschütteten genossenschaftlichen Selbsthilfetradition.

Nach diesem Vorbild wurden in anderen Sanierungsgebieten Hannovers ebenfalls neue Selbsthilfe-Genossenschaften gegründet: In der Nordstadt entstand die Woge und in Vahrenheide-Sahlkamp die VaSa.

Grußwort der Stadtbaurätin

Am Anfang der nunmehr zwanzigjährigen Geschichte der „Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G.“ stand die Erkenntnis, dass man sich gelegentlich etwas Neues einfallen lassen muss, wenn man bestehende Qualitäten erhalten will. Noch vor der Gründung der Genossenschaft propagierten ihre Initiatoren den Erhalt von Gebäuden in der Ahrbergstraße in Linden Süd und der Viktoriastraße in Linden Nord, die vom Abbruch bedroht waren und entwickelten viel Kreativität bei der Entwicklung von Konzepten zur Nutzung und Finanzierung.

Der damalige Stadtbaurat Hanns Adrian beschrieb die Situation so:

„Die Beteiligten sind sich über das Wünschenswerte weitestgehend einig. Strittig ist die Machbarkeit und die Vertretbarkeit. Die Position der Kontrahenten wird dabei erheblich durch die Funktion bestimmt.“

Die Einigkeit über das Wünschenswerte gab schließlich den Ausschlag.

Das Gelingen des „Modells Viktoriastraße“ und der Wunsch, das Konzept der Selbsthilfe auch auf den Geschosswohnungsbau zu übertragen, führte zur Gründung der Genossenschaft, die zu einem wichtigen Partner der Stadt bei der behutsamen Stadterneuerung in Linden

wurde.

Sie stand und steht für viele Qualitäten, die die Besonderheit dieses Prozesses ausmachten und den Stadtteil noch heute prägen:

- bezahlbare Mieten bei guter Wohnqualität für die Bewohner des Stadtteils
- intensive Beteiligung der Bewohner und Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil
- Erhalt und Entwicklung der historischen Bausubstanz
- Integration verschiedener sozialer und ethnischer Gruppen

Bei der Verfolgung dieser gemeinsamen Ziele erhielt sie „Hilfe zur Selbsthilfe“ von der Landeshauptstadt Hannover durch den erheblichen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bei der Modernisierung und die Möglichkeit, Gebäude aus dem Sanierungsvermögen zum gutachterlich ermittelten Wert zu erwerben. So entstand ein Wohnungsunternehmen mit 344 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten und ein Modell für weitere Genossenschaften, die in anderen Sanierungsgebieten mit gleicher Zielsetzung mit der Stadt zusammenarbeiten.

Ich beglückwünsche die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden zu ihrem Jubiläum und wünsche ihr für ihre Arbeit weiterhin viel Erfolg.

Uta Boockhoff-Gries
Baudezernentin der
Landeshauptstadt Hannover



Bild: Im Jahre 2002 wurde die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. mit dem bundesweit ausgelobten Klaus-Novy-Preis geehrt. Unser Vorstand Gerd Nord übernimmt die Blumen anlässlich der Preisverleihung durch den Vorsitzenden des Spar- und Bauvereins Solingen Ulrich Bimberg. Das Thema des genossenschaftlichen Wettbewerbs lautete "Vom Nebeneinander zum Miteinander".

Linden-Süd: Was trägt die Genossenschaft zur sozialen Stabilisierung bei ?

Als eins der ersten Sanierungsgebiete in Deutschland hat Linden-Süd vor 30 Jahren Stadtentwicklungsgeschichte geschrieben. Aus einem baulich und städtebaulich desolaten Stadtteil ist im Laufe der Sanierung ein Gebiet mit vielen guten Wohnungen begrünten Höfen und vielen kleinen Spielplätzen geworden. Viele Wohnungen wurden modernisiert, einige Häuser abgerissen und durch schöne Neubauten wie in der Franzstraße ersetzt.

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. ist im Zuge der Sanierung entstanden, um an der Sicherung preiswerten und guten Wohnraums in unserm Stadtteil mitzuarbeiten. Eines unserer ersten Häuser, die Großkopfstraße 7, wurde mit Sanierungsmitteln und natürlich der „Muskelhypothek“ der Mieter und Genossen modernisiert.

Es war damals nicht absehbar, dass aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und durch die massenhafte Zunahme der Arbeitslosigkeit Gebiete wie Linden-Süd mit einer hohen Zahl an Belegrechtswohnungen mehr und mehr zum Schwerpunktwohngebiet für sozial problematische Bewohner werden könnten. Inzwischen liegt die Zahl der sozialhilfeabhängigen Haushalte hier doppelt so hoch wie im Stadtdurchschnitt und der Anteil der Migranten an der Bevölkerung liegt mit über 34 % an der Spitze aller Stadtteile Hannovers.

Solche Zahlen sagen zwar noch nichts aus über die Qualitäten der Nachbarschaften, die kulturelle Vielfalt und die zahlreichen Vorzüge, die eine multikulturelle Bevölkerungsstruktur mit sich bringt. Tatsächlich hat Linden-Süd viel zu bieten. Neben vielen Gastronomen, vor allem aus den südlichen Teilen Europas, gibt es Kulturveranstaltungen aller Art und inzwischen sogar ein eigenes Tanztheater im Ahrbergviertel und Hannovers Gospelkirche in der Erlösergemeinde. Dennoch Kin-

dertagesstätten und Schulen leiden unter der schwierigen Zusammensetzung ihrer Gruppen und Klassen. Und für die vielen Jugendlichen im Stadtteil gibt es zu wenige gute Angebote. Linden-Süd ist ein junger Stadtteil. Aber der Anteil der jungen Menschen, die unterhalb der Armutsgrenze leben, ist besonders hoch. Älteren Menschen sind unterrepräsentiert.

Hinzu kommen städtebauliche Mängel: Die hohe Verkehrsbelastungen am Rande und teilweise auch im Quartier, Modernisierungstau im Substandardbereich, Instandhaltungstau, Mängel an den öffentlichen und privaten Freiflächen sowie einen erheblicher Leerstand an kleinen Gewerbeflächen und Läden besonders in der Deisterstrasse, ein mittlerer Leerstand bei Wohnungen vor allem im unteren Ausstattungssegment und insbesondere in den Erdgeschossen. Dies verstärkt den Eindruck sozial unkontrollierter Straßenräume, die angstmachend auf viele Bewohner und Besucher wirken.

In der Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden denken wir darüber nach, wie wir mit unserem Wohnungsbestand und dem Umgang mit unseren Häusern dazu beitragen können, eine positive soziale Entwicklung in Linden-Süd zu fördern. Schon jetzt werden in Linden-Süd viele Wohnungen nicht mehr allein an B-Schein-Inhaber vermietet - die Freistellung durch die Landeshauptstadt Hannover ermöglicht uns das. Unsere Mieter brauchen hier auch nicht mehr mit einer Fehlbelegungsabgabe zusätzlich zur Miete rechnen.

Darüber hinaus überlegen wir, inwieweit Eigentumsmaßnahmen, ähnlich wie wir sie in der Fortunastraße angeboten haben, auch für Baugemeinschaften in Linden-Süd hilfreich sein könnten, sozial stabilere Nachbarschaft zu sichern.



Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G.

Großkopfstr. 6, 30449 Hannover
Tel. 45 44 44 (Frau Moritz und Frau Zacharias) oder Tel. 458 35 66
(Frau Roland)
Fax 458 34 43

Email:

Wohnungsgenossenschaft
@Selbsthilfe-Linden.de

www.selbsthilfe-linden.de

Sprechzeiten: Di. 14-16 Uhr
Mi. 10-12 Uhr
Do. 16-18 Uhr

Impressum

genossenschaftlich
wohnen

Zeitung der Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden e.G.

MitarbeiterInnen dieser Ausgabe:
Ernst Barkhoff (presserechtlich
verantwortl.), Gerd Nord, Ellen
Roland.

Druck: akzent-druck,
Salzmannstr. 5
30451 Hannover

Ausgabe Mai 2003