

# Aus Klabbachen Träume gemacht

In einer Hinsicht zumindest fällt die Victoriastraße in Linden nicht aus dem Rahmen des bei der Lindener Sanierung Üblichen: Die Stadtverwaltung mußte zur vernünftigen Lösung gezwungen werden.

Die sieben Arbeiterhäuschen nämlich, in die in diesen Monaten zwei türkische, eine deutsch/afghanische und fünf deutsche Familien mit insgesamt 31 Kindern einziehen, standen 1979 noch auf der Abrißliste. 120 Jahre alt, heute voll modernisiert mit hellen Räumen, guten Grundrissen und einem Garten, galten die Häuser der Stadt ursprünglich als „olde Klabbachen“, in denen keiner mehr wohnen will. Als die Häuser 1980 zur Vergabe ausgeschrieben wurden, meldeten sich 120 ernsthafte Interessenten.

Aber bis es soweit war, bedurfte es andertthalbjähriger Auseinandersetzungen mit der Verwaltung, mußte ein Straßenfest organisiert, die Besetzung der Häuser angeordnet und vor allem ein Finanzierungs-konzept entwickelt werden, denn die Stadt hatte ein scheinbar starkes Argument für den Abriß: Die Modernisierung würde 120 – 130% vergleichbarer Neubauten kosten.

Heute zahlen die Bewohner für das Leben in der Victoriastraße weit weniger als 4 Mark pro Quadratmeter.

## Die Richtigen subventionieren

Das Geheimnis des „Modell Victoriastraße“, das die Architektengruppe AGStA (Arbeitsgemeinschaft für Stadt- und Altbauerneuerung) im Auftrag der Lindener Initiativen ausarbeitete, ist im Grunde genommen recht simpel: Statt die Modernisierung privaten Vermietern oder der Gemeinnützigen Baugesellschaft zu überlassen, wurden die Häuser an die zukünftigen Bewohner in Erbpacht vergeben.

Erbpacht, das bedeutet: Die Bewohner werden ihre eigenen Bauherren. Die Stadt bleibt Eigentümerin der Grundstücke, während die Häuser für 70 Jahre in die Verfügung ihrer Bewohner übergeben. Statt eines Kaufpreises entrichten sie eine jährliche Pacht.

Auf diese Weise kommen die staatlichen Modernisierungszuschüsse den Bewohnern direkt zugute, anstatt auf den Konten privater Hausbesitzer oder gemeinnütziger Baugesellschaften zu verenden. Bei der üblichen Subventionierungspraxis, so hat die AGStA ausgerechnet, haben 2/3 der staatlichen Förderungsmittel überhaupt keine Auswirkung auf die Mieten, das restliche Drittel nur begrenzt auf 15 Jahre.

Die Auswirkungen dieser Subventionspolitik sind handbuchen: Im Fall der ehemaligen USTRA-



1981: Erste Selbsthilfemaßnahmen in der Victoriastraße.

Häuser in der Bennostraße, die der Spekulant Weitbrecht zum Politikum machte, zahlte die Stadt dem Besitzer soviel Modernisierungszuschüsse, daß es für sie (Landes- und Bundesmittel gar nicht gerechnet) billiger gewesen wäre, die Häuser zu kaufen und an die Bewohner zu verschenken.

Mit dem Modell Victoriastraße hat die AGStA eigentlich nur konsequent in die Ecken der geltenden Förderungsrichtlinien hineingedacht. Würde man die bis zum letzten ausnutzen, so ist laut AGStA sogar der Fall vorstellbar, wo die Bewohner modernisierter Häuser am Wohnen noch verdienen können.

Allein durch Ausschaltung der Baurägergewinne ist es in der Victoriastraße gelungen, sowohl den Zuschußbetrag der Stadt als auch die Belastung der Bewohner niedriger zu halten als bei herkömmlichen Modernisierungen oder gar im sozialen Wohnungsbau: Dort ist derzeit eine Steigerung der Anfangsmieten von über

6 DM binnen 15 Jahren auf etwa 20 DM/qm vorprogrammiert. Die Bewohner der Victoriastraße haben offiziell eine Belastung von 4,20 DM/qm, die sich durch Steuerersparnis, Lastenausgleich u.ä. auf real weit unter 4 DM reduziert und – das ist wichtig – auf Dauer mit Rückzahlung der Darlehen noch sinken wird.

## Modell für Kleinverdiener

Trotz Modernisierungskosten von rund 240000 DM pro Haus war Eigenkapital für die Bewohner der Victoriastraße nicht erforderlich. Bedingung war nur, daß sie beim Ausbau ihres Hauses eine Eigenleistung im Gegenwert von 36000 DM erbringen. Den Rest finanzierten Banken und Stadt.

Ein gutes Jahr lang wurde nach Feierabend abgerissen und gemauert, verputzt und gestrichen. Die Sicherungsklausel, die die Stadt für den Fall vorgesehen hatte, daß eine Familie vor dieser Anforderung kapituliert, erwies sich als überflüssig: Unter fast all-

tigte Familien aus dem Stadtteil vergeben, die von Sanierungsmaßnahmen direkt betroffen waren oder in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebten: An einen Tischler mit sieben Kindern, einen Baggerführer, einen Kraftfahrer zum Beispiel oder an einen türkischen VW-Arbeiter, in dessen alter Schlichwohnung nicht einmal Platz genug war, für jedes seiner fünf Kinder ein Bett aufzustellen.

## Fast wie im Märchen

Ganz nebenbei wurde mit dem Modell Victoriastraße auch noch die letzte erhaltene Arbeitersiedlung Lindens gerettet, die inzwischen unter Denkmalschutz steht.

Victoriastraße – ein fast unglaubliches Modell, das den Traum vom Wohnen im eigenen Haus mit Garten mitten in der Stadt zu lächerlichen Kosten hat Wirklichkeit werden lassen.

Die Stadt stellte das Modell, gegen das sie sich so lange gesträubt hatte, 1981 zu Recht dem Europarat als beispielhaft vor, und mußte inzwischen auch ihre letzte Skepsis zurücknehmen. Denn daß die AGStA statt mit 120 – 130% nur mit 70% der entsprechenden Neubaukosten auskommen wollte, hatte sie bis zuletzt nicht geglaubt. Die tatsächlichen Kosten lagen

Fotos: AGStA



In der alten Wohnung war kaum Platz für Kinderbetten.

abendlicher Beratung der AGStA entwickelte sich in kleinen Gruppen eine rege Nachbarschaftshilfe, die ganz nebenbei auch die Vorurteile deutscher „Bauherren“ gegenüber ihren türkischen Nachbarn verschwinden ließ.

Die Auswahl der Bewohner ist ein wesentlicher Pluspunkt des Modells Victoriastraße. Ein Vorläufermodell in der Ahrbergstraße in Linden-Süd nämlich hatte nur in einem von insgesamt vier Häusern seinen Sinn erfüllt, Lindenern mit wenig Geld das Weiterwohnen im Stadtteil zu ermöglichen: In zwei der Häuser waren beim Stadtplanungsamt angestellte Architekten eingesetzt.

Für die Victoriastraße hatte man strenge Auswahlkriterien festgelegt: Die Häuser wurden nur an kinderreiche, B-Schein-berech-

noch 10% unter dem AGStA-Kostenvoranschlag.

Lindener Initiativen und Architekten sind indes längst noch nicht zufrieden. Sie möchten – nachdem Spekulation und Modernisierungsgewinne erfolgreich ausgeschlossen sind – von der privaten Verfügung über das Hauseigentum weg, hin zu einer gemeinschaftsorientierten, die einen anderen Umgang mit Eigentum ermöglicht. Statt vieler einzelner Besitzer eine Genossenschaft, die viele Häuser modernisieren, nach jeweiligen Bedürfnissen vergeben und auch Einkommensunterschiede ausgleichen kann.

Die Pläne dafür sind schon in Arbeit. Die nächsten abrißgefährdeten Häuser haben Initiativen und AGStA sich schon angeguckt.

Goetz Buchholz