

Hausprojekt

LaVida
Verde



ökologisch
& solidarisch
Leben

Zukunft für alle

Von Jana Werner

Ein Neubau, der mehr Energie produziert als er verbraucht und zudem sozial verträglichen Mietwohnraum bietet. Ein Wunschtraum? Nein! Eine generationenübergreifende Gruppe von Menschen zeigt, dass das geht, basisdemokratisch. Jana Werner, Mitglied bei LaVidaVerde, berichtet von diesem Berliner Projekt, das Schule machen dürfte angesichts der Verknappung bezahlbaren städtischen Wohnraums und steigender Energiekosten.

Die Gruppe

LaVidaVerde, das sind derzeit 16 Erwachsene zwischen 32 und 56 Jahren und sieben Kinder (1 bis 6 Jahre). Anfang 2014 werden gut 30 Menschen in verschiedensten Wohnformen – einzeln, als Paar, Familie oder WG – im Haus leben. Die Gruppe ist divers nach Alter, ethnischer/kultureller Herkunft, Geschlecht, Beeinträchtigung und sexueller Orientierung zusammengesetzt. Auch die beruflichen Hintergründe der Gruppenmitglieder und die Motive, Teil dieses Projekts zu sein, sind vielfältig: weder einen Vermieter haben noch Eigentum schaffen, Kindern verschiedene Lebensentwürfe aufzeigen und vorleben, ein ökologisches Modellprojekt mitgestalten oder gemeinsam politisch/sozial aktiv sein.

Jede wichtige Entscheidung trifft das wöchentliche Plenum im Konsens, damit alle die Beschlüsse mittragen können. Dabei wird Wert gelegt auf eine gleichberechtigte, konstruktive Gesprächskultur. Tauchen Konflikte auf, wird auch mal eine externe Moderation dazu geholt. Da manche Entscheidungen viel Detailwissen erfordern und weil jede Bauverzögerung Geld kostet, setzt die Gruppe auf Arbeitsteilung. Um die freien Zimmer und Wohnungen zu besetzen, finden regelmäßig Interessiertentreffen statt. Wenn sich alle kennen gelernt haben und schließlich neben der

Chemie auch noch das gemeinsame Arbeiten stimmt, fällt die Entscheidung zur Aufnahme ins Projekt.

Das Haus

Angesichts des boomenden Berliner Immobilienmarkts wurde die ursprüngliche Idee, ein Haus zu kaufen und energieeffizient zu sanieren, zugunsten eines Grundstückskaufs im Mai 2012 verworfen. Zusammen mit der Architektin Irmina Körholz und dem Planer Dr. Ferdinand Beetstra nimmt der Neubau im Berliner Stadtteil Lichtenberg Gestalt an. Auf vier Etagen sind jeweils vier bis fünf Wohneinheiten von 38 bis 91 qm vorgesehen. Der Startschuss für den Bau fiel Ende März. Das Haus schließt eine Baulücke von 34 m Länge. Ein 800 qm großer Garten bietet Spielfläche, eine Werkstatt sowie Raum für Gemüseanbau und Abstellmöglichkeiten. Einige Wohnungen und die Gemeinschaftsflächen sind rollstuhlgerecht gestaltet. Eine große Hausküche mit Veranstaltungsraum, ein Büro und eine Gästewohnung stehen zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Das EnergiePlus-Konzept

Umein Haus im EnergiePlus-Standard zu bauen, das im Jahresdurchschnitt mehr Energie zu erzeugt, als es verbraucht, bedarf es einer ausgefeilten technischen Ausstattung, deren sicht-

bares Zeichen das Schrägdach mit Photovoltaikpaneelen sein wird. Aber LaVidaVerde geht es nicht nur um Stromerzeugung, sondern vor allem darum, ressourcenschonend zu leben. Dazu gehört ein um 80% geringerer Wärme-, Wasser- und Strombedarf als im Bundesdurchschnitt. Über Wärmepumpen, die aus Abluft und Abwasser Wärme zurückgewinnen, innovative Speichertechnologien und eine optimale Dämmung geht kaum Wärme verloren und im Sommer ist es angenehm kühl. Wasser wird gespart durch die Nutzung von Regenwasser und die Wiederaufbereitung von „Grauwasser“ (Abwasser aus Handwaschbecken, Dusche, Wasch- und Spülmaschine) mittels Pflanzenklärung, Mikrofiltern und UV-Desinfektion.

Dieses innovative Baukastenprinzip macht LaVidaVerde zum bundesweit ersten innerstädtischen EnergiePlus-Mehrfamilienhaus. Dafür wird es neben weiteren 31 Modellprojekten über die Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesbauministeriums mit knapp 270.000 € gefördert.

Ökologisch und sozial verträglich bauen und wohnen

LaVidaVerde setzt der Immobilienspekulation in Berlin mit dauerhaftem, preiswertem Mietwohnraum eine Alternative entgegen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Baugruppen wird hier

kein Einzeleigentum, sondern ein selbstverwalteter Neubau geschaffen, der denen gehört, die darin wohnen. Das Finanzierungskonzept verlangt keine hohen Einlagen der Mitglieder und ermöglicht so das Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen.

In Berlin lag die durchschnittliche Kaltmiete 2012 bei 7,50/9,00 €/qm (Altbau/Neubau) mit zusätzlich etwa 2,50 €/qm für Betriebskosten. Somit ist LaVidaVerde mit einer angestrebten Kaltmiete von 8 €/qm und langfristigen stabilen Betriebskosten bei 1 €/qm sehr günstig. Die Baukosten von 2.000 €/qm erreicht die Gruppe durch effizient gestaltete Grundrisse aber vor allem durch die unzähligen ehrenamtlichen Stunden, die in das Projekt fließen - für AG-Treffen, Bauplanung, Organisation und Öffentlichkeitsarbeit. Zugleich wird darauf geachtet, dass für den Bau vorrangig regionale Unternehmen beauftragt werden und die Tariflöhne eingehalten werden.

Einbindung in Stadtteilstrukturen und „Gläserne Umwelttechnik“

Bereits jetzt ist die Gruppe im neuen „Kiez“ gut vernetzt, gestaltet Stadtteilstellen mit und steht mit der zukünftigen Nachbarschaft in Kontakt. Mache Lichtenberg in den 1990er Jahren noch Schlagzeilen als Nazihochburg, so ist die Sensibilität der AnwohnerInnen in den letzten Jahren spürbar gestiegen und das will LaVidaVerde unterstützen. Das Hausprojekt soll keine „Insel der Glückseligen“ sein, sondern aktiv in den Bezirk wirken. Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss werden zur Mitnutzung durch Vereine und Gruppen zur Verfügung gestellt. Geplant ist unter anderem eine regelmäßige „Volxküche“, also ein Gruppenkochen, bei dem Bio-Essen zum Selbstkostenpreis ausgegeben wird. Durch regelmäßige Führungen soll das Wohn- und Umweltkonzept einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Über Entwicklungszusammenarbeit soll das System zur Trinkwasseraufbereitung perspektivisch in wasserarmen Regionen erprobt werden. Darüber hinaus überlegt die Gruppe, wie der überschüssige Strom durch die unmittelbaren Nachbarhäuser genutzt und mittelfristig Teil einer dezentralen Energieversorgung werden kann.

Das Modell „Mietshäuser Syndikat“

LaVidaVerde ist seit 2012 Mitglied des Mietshäuser Syndikats, einem Solidarverbund von bundesweit 70 selbstorganisierten Häusern, die rechtlich als eine Kombination von Verein und GmbH aufgestellt sind, mit dem Syndikat als Minderheitengesellschafterin mit Veto-recht. Das sichert die Autonomie der BewohnerInnen und unterbindet den Verkauf oder die Privatisierung des Hauses. Um die Entstehung neuer Projekte finanziell zu unterstützen, zahlen alle Häuser in einen gemeinsamen Solidarfonds ein.

Das Syndikatsmodell verlangt hohe Eigenverantwortung, bietet aber neben Beratungen und Workshops die Einbindung in ein solidarisches Netzwerk. Mit den ersten zwei Neubauten im Verbund setzt Berlin ein Zeichen für die Weiterentwicklung des Modells.

Die Finanzierung

LaVidaVerde wird durch die Umweltbank, ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, Fördergelder und sogenannte „Direktkredite“ von Privatpersonen finanziert. Über die Miete werden alle Fremdmittel innerhalb von 30 Jahren zurückgezahlt. Ein Kredit an das Projekt mit

Zinsen von bis zu 3% macht Sinn, wenn man keine Bank sondern ein soziales Projekt direkt unterstützen will. Die Anleger profitieren von individuellen Konditionen und den Verzicht auf Verwaltungsgebühren, den BewohnerInnen wiederum verhelfen die Direktkredite zu geringeren Mieten, was die Vollausslastung des Hauses gewährleistet. Die für den Bau benötigten Eigenmittel in Höhe von gut 650.000 € wurden so innerhalb eines Jahres eingeworben. Bis zur endgültigen Rückzahlung der Bankdarlehen werden diese privaten Gelder durch neue Direktkredite schrittweise umgeschichtet.

LaVidaVerde freut sich über jede Unterstützung und ab Frühjahr 2014 auch über Besuch. Kontakt: info@lavidaverde.de.

Weitere Informationen unter: www.lavidaverde.de und www.syndikat.org.

Eckdaten des Hausprojektes LaVidaVerde

Grundstück: 1.146 qm

Nettowoohnfläche: 1.230 qm

Bausumme: ca. 2,6 Mio. € (ca. 2.000 €/qm)

Geschosse: 4 Wohngeschosse + Technikgeschoss

Wohneinheiten: 18 (1- bis 4-Zimmer-Wohnungen)

Anteil Gemeinschaftsfläche: 12,6 %

Bewohner/innen: ca. 24 Erwachsene und 8 Kinder

Baubeginn: 18. 3. 2013, geplanter Einzug: Anf. 2014



Freuen sich schon, einzuziehen: Die Mitglieder des Hausprojektes LaVidaVerde. Oben links Autorin Jana Werner.