

Persistenter Identifier: 1571051867188_1984
Titel: ARCH+ : Zeitschrift für Architekten, Stadtplaner, Sozialarbeiter und kommunalpolitische Gruppen
Ort: Stuttgart
Datierung: 1984
Strukturtyp: volume

Lizenz: [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
PURL: https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/1/

Abschnitt: Neuer Lebensraum in alten Kasernen. Cherisy-Kaserne, Konstanz
Autor: Mersmann, Arno
Münst, Wolfgang
Strukturtyp: article

Lizenz: [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
PURL: https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/123/LOG_0061/

Arno Mersmann, Wolfgang Münt
**NEUER LEBENSRAUM
 IN ALTEN KASERNEN**

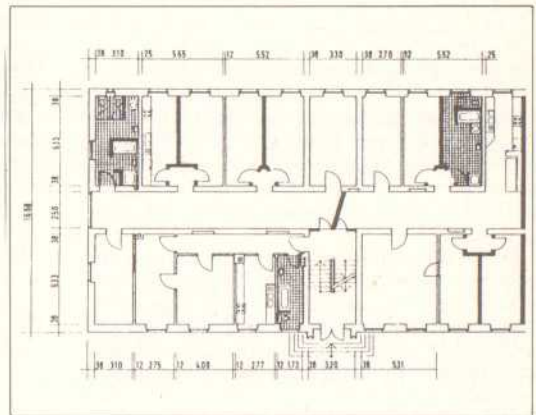
Cherisy-Kaserne, Konstanz

Den Verantwortlichen der Stadt Lindau am Bodensee fällt es sichtlich immer schwerer, Argumente gegen das Vorhaben eines Vereins von jungen und älteren Lindauer Bürgern zu finden, der ein großes, leerstehendes, an schöner Stelle auf der Insel gelegenes Kasernenareal weitgehend in Selbsthilfe zu Wohnzwecken umbauen will.

Der Grund hierfür liegt im 60 km entfernten Konstanz am Bodensee. Dort ist es vor mittlerweile über drei Jahren einem Verein, der von Mitarbeitern der dortigen Evangelischen Studentengemeinde zur Beschaffung von Wohnraum für Studenten gegründet worden war, gelungen, vier seit 1978 leerstehende Kasernengebäude der dortigen Cherisykaserne anzumieten und umzubauen. Diese Anfang 1984 fertiggestellten und bewohnten Gebäude wurden vom Lindauer Förderverein Hintere Insel quasi als lebendiger Beweis dafür vorgeführt, daß aus alter Kasernensubstanz preiswerter und qualitativ hochstehender Wohnraum entstehen kann, und das, obwohl der Bautrupps zum großen Teil aus handwerklichen Laien bestand. Dieses Beispiel vor Augen, hat bei den Lindauer Stadtvätern ein Umdenkungsprozeß eingesetzt - nicht zuletzt durch die tatkräftige Arbeit des Lindauer Vereins, der eng mit den Konstanzer Selbst Helfern zusammenarbeitete - so daß sie sich nunmehr vorstellen können, ein Gebäude der Kaserne für einen Selbsthilfeausbau zur Verfügung zu stellen.

Was hat die Lindauer Gemeinderäte in Konstanz so beeindruckt? Dort wurden Kasernenblocks in Wohnungen aufgeteilt und umgebaut - es wurden Trennwände gezogen, Bäder und Küchen eingebaut, alte Materialien wiederverwendet, Fenster und Türen restauriert - von einem vom ESG e.V. aufgestellten Bautrupps aus jungen Arbeitslosen, perspektivlosen Akademikern, Studenten und Patienten des dortigen psychiatrischen Landeskrankenhauses, die sich ihr neues Handwerk erst einmal aneignen mußten.

Neben der Schaffung von 50 bezahlten Arbeitsplätzen und Studenten- und Sozialwohnungen für am Ende 300 Bewohner zu Mietpreisen, die unter denen der ortsüblichen Sozialmieten liegen, ist es gelungen, die Umbaukosten auf etwa ein Drittel der Preise zu beschränken, die private Unternehmen für dieses Projekt veranschlagt hatten. Was hier in Konstanz vielleicht auch nur deshalb möglich ist, weil in der Provinz die politischen Gegensätze nicht so hart aufeinanderstoßen wie anderswo, kann Beispiel werden für ähnliche Projekte zum Umbau von leerstehenden Gebäuden zu Wohnzwecken.



Grundriß, Ausschnitt
 Umbau schwarz gekennzeichnet

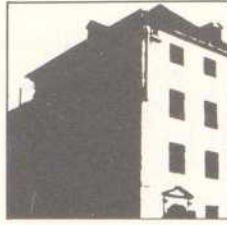
Der Verein

Von Mitarbeitern der Evangelischen Studentengemeinde (ESG) wurde 1971 ein Verein mit dem Namen ESG e.V. gegründet, um Studenten und Universitätsangehörigen im konservativen Konstanz das Anmieten von Wohnungen für Wohngemeinschaften zu erleichtern. Auch aufgrund dieses Namens gelang es dem Verein, eine Reihe von Häusern und Wohnungen längerfristig anzumieten. Bewegung kam in den Verein erst im Sommer 1980, als in Konstanz ein der Stadt gehörendes leerstehendes Fernmeldegebäude instandbesetzt wurde. Aufgrund einer günstigen politischen Lage - ein neuer Oberbürgermeister war gerade erst gewählt worden - wurde das Haus nicht geräumt. Um die Besetzung zu legalisieren, suchte man nun

nach einem für Stadt und Besetzer gleichermaßen akzeptablen Vertragspartner, der schließlich im ESG e.V. gefunden wurde. Durch die nun folgende Zusammenarbeit zwischen ESG und den Instandbesetzern - zwei bisher ungenutzte Etagen des Gebäudes wurden zu Wohnraum und Raum für Initiativen umgebaut - gewann der Verein den Mut zum Selbstbau und zu weiteren Unternehmungen. Der Verein begann, sein Gesicht zu verändern.

Leere Kasernen in Konstanz

Seit Abzug der französischen Garnison im Jahre 1978 stehen in Konstanz drei riesige Kasernenareale mit teilweise denkmalgeschützten Gebäuden leer, die dem Verfall



ausgesetzt sind. Die Stadt Konstanz hatte erhebliche Mühe, diese Areale als Raum für eine weitere Stadtentwicklung zu verstehen, dies planerisch umzusetzen und Finanzmittel für eine neue Nutzung bereitzustellen. Auf diesem Hintergrund bot sich für den ESG e.V. im Jahre 1981 die Chance, in einer dieser Kasernen preiswerten Wohnraum zu schaffen. Auf Initiative eines Bundestagsabgeordneten wurde die für eine spätere militärische Wiedernutzung vorgesehene Cherisy-Kaserne vom Verteidigungsministerium für 10 Jahre als studentischen Wohnraum freigegeben. Obwohl das Grundstück nicht auf den Markt kam, ließ dieser eng begrenzte Zeitraum einen herkömmlichen Ausbau durch das Studentenwerk, das Kostenvoranschläge für den Umbau eines einzigen Gebäudes von 1,5 bis 3,5 Mio DM vorliegen hatte, nicht als wirtschaftlich tragbar erscheinen. Der Kostenvoranschlag der ESG betrug bei Berücksichtigung einer Höchstkaltmiete von 5,- DM und unter Einbeziehung der Selbsthilfe 350.000,- DM. Bei den zuständigen öffentlichen Instanzen stieß dieser „Wahnsinnplan“ eines Haufens von Laien verständlicherweise auf erhebliche Zweifel. Ohne die Fürsprache eines angesehenen Architekten des Universitäts-Bauamtes und der persönlichen Unterstützung durch den Freiburger Finanzpräsidenten wäre der ESG e.V. nicht zum Zuge gekommen. Dies hätte jedoch bedeutet, daß die Kaserne weiterhin ungenutzt geblieben wäre.

Der erste Block kann umgebaut werden

Mittels einer Bürgschaft der Stadt Konstanz für einen Kredit in Höhe von 350.000,- DM und einer vertraglichen Option auf die Anmietung von drei weiteren Gebäuden, begann der Verein mit dem Umbau des ersten Kasernenblocks.

Die Prinzipien beim Ausbau dieses und der weiteren Gebäude, welche aufgrund der relativ guten Bausubstanz der militärischen Gebäude zu einer Kosteneinsparung von 2/3 in Vergleich zu den Kosten eines gewerblichen Ausbaus zur Folge haben, waren folgende:

- Selbstbau durch einen Bautrupps von arbeitslosen Handwerkern, Akademikern, Studenten bei Nettolöhnen von 12,- DM pro Stunde
- Unbezahlte Mieterselbsthilfe erfolgt in geringem Maße über Hilfsarbeiten und Schönheitsreparaturen in den Wohnungen
- optimale Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz, Recycling
- Anwendung arbeitsintensiver, erlern- und beherrschbarer Techniken statt Einsatz teurer Technologie
- Standardreduzierung nur in Bereichen, die nicht den Wohnkomfort mindern
- Fremdaufträge an Fachhandwerker nur in abnahmepflichtigen Bereichen - Sanitär und Elektrik, wobei Teilarbeiten auch vom Bautrupps erledigt werden.

Durch diese Herangehensweise und den o.g. Kredit konnte eine „rohe“ Wohnbarkeit des ersten Gebäudes erreicht werden, ohne daß

der Bautrupps auf eine Bezahlung verzichten mußte. Ein nachträglicher Zuschuß des Wissenschaftsministeriums in Höhe von DM 150.000,- wurde jeweils zur Hälfte zu einer Sondertilgung, die sich in einer Miet-senkung auswirkte und für weitere Ausbauten verwendet, die vor allem dem Wohnstandard zugute kamen.

Die weitere Finanzierung

Nach Abschluß der Umbauarbeiten im April 1982 begann für den Verein eine nervenaufreibende Verhandlungsphase, um die Finanzierung der drei noch leerstehenden Gebäude zu sichern, die sich bis Oktober hinzog. Zuschüsse für den Studentenwohnheimbau waren nicht mehr zu erwarten, da Konstanz aus diesem Topf bereits überproportional bedacht worden war. Es kam daher für den ESG e.V. nur eine Finanzierungsmöglichkeit über Gelder des sozialen Wohnungsbaus in Betracht.

Eine solche Finanzierung kam der Zielsetzung des Vereins entgegen, die Kaserne nicht nur für Studenten, sondern auch für „gemischtes Wohnen“ von sozial Bedürftigen zu öffnen. Das Verteidigungsministerium stimmte der Nutzung der Gebäude als allgemeine Sozialwohnungen jedoch nicht zu, wohl aus Angst, nach zehn Jahren hier ein intaktes Wohnviertel vorzufinden, dessen Vernichtung zugunsten einer militärischen Wiedernutzung allgemein auf Unverständnis stoßen würde. Der schließlich ausgehandelte Mietvertrag sieht nun eine Belegungsquote von 90% Studenten vor.

Für die weiteren drei Gebäude sieht die Finanzierung folgendermaßen aus:

- 630.000,- DM Bundeszuschuß für experimentellen Wohn- und Städtebau
- 510.000,- DM Darlehen der Landeskreditbank, gebunden an den sozialen Wohnungsbau
- 390.000,- DM eigene Kreditaufnahme, fast zur Hälfte gedeckt durch eine Bürgschaft der Stadt Konstanz

180.000,- DM Zuschuß der Stadt und des Landes

Diese ausgehandelte Finanzierung erlaubte es dem Verein nun, erheblich kleinere und familiengerechtere Wohnungen mit vier, fünf und sechs Zimmern zu bauen, die nach Größe und Ausstattung über dem Standard des sozialen Wohnungsbaus liegen. Bis Anfang 1984 werden 55 Wohnungen für ca. 300 Bewohner geschaffen. Ein weiterer Ausbau der Dachgeschosse ist geplant. Die Kaltmiete beträgt ohne Mitberechnung der Flure 4,80 DM, was nach üblichen Berechnungsmethoden einen Mietpreis von 4,- DM ergeben würde. In dieser Kaltmiete ist nicht nur die an den Eigentümer zu zahlende Miete der Kapitaldienst, sondern auch die Kosten für Grundsteuer, Versicherungen, Rücklagen, acht Teilzeithausmeister und Verwaltung enthalten.

Der Bautrupps ohne Chef - eine Arbeitsloseninitiative

Der Aus- und Umbau wurde im wesentlichen von einem Bautrupps geleistet. In wöchentlichen Sitzungen entschied dieser Trupp zumeist zusammen mit dem Vereinsvorstand über alle wesentlichen Belange am Bau, von der Arbeitsorganisation, über Einstellungen bis hin zu Planänderungen. Die Durchführung der Arbeitseinteilung lag dann bei den zwei Magazinern, die nicht nur für Werkzeugausgabe und Materialeinkauf, sondern auch für die Bauorganisation zuständig waren. Diese beiden Positionen wurden, da sie als unbeliebt empfunden wurden, im rollierenden System von fast allen Bautruppsmitgliedern während der Bauzeit wahrgenommen. Mit der wichtigen Stellung der Magazinier hing es auch zusammen, daß der Architekt immer weniger die übliche Rolle als Bauleiter wahrnahm, sondern sich mehr auf planerische Tätigkeit, handwerkliche Mitarbeit sowie pädagogische Anleitung der Bautruppsmitglieder beschränken konnte und sollte; wobei sich die Realisierung dieses als Anspruch formulierten neuen Architekten-



Foto: Elke Nord



bildes in der Praxis als nicht gerade problemfrei erwies.

Die Mitglieder des Bautrupps wurden bezahlt und sozialversichert. Im Bautrupps bestand Einvernehmen darüber, daß Selbsthilfe, wie sie vor allem im Einfamilienhausbau durch unbezahlte Mitarbeit der Bauherren zum Ausdruck kommt, für das Selbsthilfeprojekt Cherys nicht in Frage kommt. Kosteneinsparungen sollten durch Recycling aber nicht durch Selbstausbeutung erzielt werden.

Der Bautrupps trug durch seine Arbeit die Verantwortung, daß der gesteckte Finanzrahmen nicht überschritten wird. Dem wurde dadurch Rechnung getragen, daß ein Teil des angestrebten Nettolohnes als Risikoanteil zurückgelegt wurde. Zu einer Auszahlung dieses Betrages ist es aber bislang nicht gekommen, da sich der Bautrupps für ein closed-shop-Prinzip, sondern für die Öffnung des Trupps für weitere Arbeitssuchende entschieden hat.

Da der Bautrupps nur etwa zur Hälfte aus Leuten bestand, die gleichzeitig auch die von ihnen geschaffenen Wohnungen bewohnen werden, geht seine Arbeit über die reine Mieterselbsthilfe hinaus. In der nun eingetretenen ruhigeren Phase nach Abschluß des Baus wird im Zusammenhang mit einer Genossenschaftsgründung darüber diskutiert, ob aus dem Bautrupps ein eigenständiges Bauhandwerkerkollektiv entstehen soll.

Mieterselbsthilfe

Die Mieter, im wesentlichen studentische Wohngemeinschaften, einige Familien und alleinerziehende Mütter, sind nach Abschluß der Bauarbeiten die zweite Gruppe, die wesentlich zum Gelingen des Projektes, vor allem in sozialer Hinsicht, beiträgt. Während des Ausbaus sind die Mieter insoweit in den Bauprozess integriert, als daß sie Hilfsarbeiten ausführen und nach Abschluß der Arbeiten durch den Bautrupps Schönheitsreparaturen und kleinere Umbauarbeiten vornehmen.

In den bewohnten Gebäuden bildete sich eine Mieterselbstverwaltung, die auf ihren Vollversammlungen die Angelegenheiten, die den Block betreffen, bespricht und entscheidet.

Mehr als nur billiger Wohnraum

Es hat sich gezeigt, daß über die gemeinschaftliche Selbsthilfe von Arbeitslosen und Wohnungssuchenden mehr entstehen kann als billige Sozialwohnungen. Die gleichberechtigte Mitverantwortung aller Beteiligten hat während der Umbauarbeiten sehr viele Ideen freigesetzt. Nach und nach konnten in immer größerem Umfang Altmaterialien wiederverwendet werden. Im ersten Baublock installierte man noch neu gekaufte Sanitäreinrichtungen. Mittlerweile werden nur noch gebrauchte und gut erhaltene Badewannen und Waschbecken verwendet. In vielen Fällen werden, wie man erfahren hatte, in Altbauten alte Einrichtungen durch neue ersetzt, die dann zunächst bei den Installateuren lagern und schließlich vernichtet werden. Die Nachfrage bei Handwerkern aus der Umgebung ergab, daß man kostenlos die gebrauchten Gegenstände zu Verfügung gestellt bekam.

Selbst Materialien, die man normalerweise als Abfall bezeichnen würde, wurden wiederverwendet. Auch Glasbruchstücke fanden beim Umbau noch eine sinnvolle Verwendung. Die langen Gänge in den Kasernen wurden in Wohnungsflure aufgeteilt. Auf den Trennwänden baute man zur besseren Lichtdurchlässigkeit Oberlichter ein. Dazu wurden die Glasabfälle zu unterschiedlich großen Rechtecken geschnitten und in einen Rahmen aus Kanthölzern eingesetzt. Vom finanziellen Aufwand her hat es sich gezeigt, daß solche arbeitsintensiven Tätigkeiten in den meisten Fällen günstiger waren als der Kauf von neuen Materialien oder der Einsatz von Maschinen. Aber auch in solchen Fällen, wo die Neuanschaffung ebenso teuer ist wie der Arbeitseinsatz, war es für die Beteiligten wichtiger, ihre Arbeitsplätze zu erhalten.

Neben der Kostenreduzierung hat sich im

Laufe der gemeinsamen Arbeit der Gedanke zum Bau von Gemeinschaftseinrichtungen für die Mieter ergeben. Im vierten Wohnblock soll nun eine Kantine eingerichtet werden. Die Idee dazu entwickelte sich daraus, daß der Bautrupps zur Mittagszeit meist gemeinsam in die Mensa der Universität fuhr. Vielen Mitarbeitern wurde dieser Aufwand mit der Zeit zu groß, und sie verpflegten sich mit eigenem Essen, bis man sich schließlich entschied, täglich ein gemeinsames Mittagessen auf der Baustelle zu kochen. Die nun geplante Kantine soll allen Bewohnern zur Verfügung stehen.

Nachdem nunmehr die vier Gebäude bewohnt sind und sich die Mieter langsam heimisch fühlen, beginnen auch eine Reihe von Mieteraktivitäten. Eine Gruppe von Bewohnern ist dabei, ein Kino einzurichten. Der ESG e.V. hat dazu einen Kredit von 50.000,-DM bereitgestellt. Gemeinschaftlich genutzt werden die Grünanlagen zwischen den einzelnen Häuserblocks. Es werden Bäume gepflanzt, Feste veranstaltet, Gemüsegärten und Sportanlagen angelegt. Zusammen mit dem Grünflächenamt der Stadt Konstanz werden die Bewohner dieses Frühjahr die Fassade aller vier Gebäude begrünen, so daß die Blocks auch außen etwas von ihrem militärisch strengen Charakter verlieren.

Bis zum September d.J. wird ein Kindergarten für Bewohner und Stadtteil eingerichtet. Finanziert wird diese Einrichtung neben der städtischen Förderung aus den Überschüssen, die durch zusätzlich gebaute Dachgeschoßwohnungen erzielt werden. Der Verein bleibt weiter beim Kostendeckungsprinzip; mögliche Überschüsse werden im kulturellen und sozialen Bereich eingesetzt.

Der Erfolg macht Mut

Daß in Konstanz noch zwei weitere Kasernen leerstehen, läßt den Verein nicht ruhen, obwohl er mittlerweile auch von der Stadt alte Wohnhäuser zum Umbau angeboten bekommen hat.

So ist der ESG e.V. als Vermittler zwischen Stadt und den Nutzern des zur Räumung anstehenden ehemals besetzten Fernmeldegebäudes engagiert, eine anderweitige Unterbringung der Bewohner und der dort tätigen Initiativen wie Kulturzentrum, Stadtzeitung und Arbeitsloseninitiative zu finden. Die zähen, von vielen Rückschlägen und Animositäten gekennzeichneten Verhandlungen scheinen nun in der Zurverfügungstellung eines ungenutzten städtischen Gebäudes zu einem Erfolg zu führen.

Zusammen mit der alternativen Baugenossenschaft Lebos und ihrem ehemaligen Architekten geht der ESG e.V. den Ausbau einer weiteren leerstehenden Kaserne an. Es sollen hier nicht nur Studenten- und Sozialwohnungen sondern auch sozialpädagogische Wohngemeinschaften für arbeitslose Jugendliche entstehen, die durch den Selbsthilfeausbau die Chance erhalten, einen Bauberuf zu erlernen.



Foto: Elke Nord