

Gesellschaft für außergewöhnliche Zusammenarbeit  
 GfaZ e.V. i.G.  
 Nedderfeldstr. 22  
 30451 Hannover  
[ecovillage@gesellschaftplus.de](mailto:ecovillage@gesellschaftplus.de)

Transition Town Hannover  
 TTH e.V.  
 Hausmannstr. 9-10  
 30159 Hannover  
[ecovillage@tthannover.de](mailto:ecovillage@tthannover.de)

## Projektskizze

### Ecovillage Burg

## Low-Cost-Ökosiedlung zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 in Hannover

### Die größte Tiny-Haus-Siedlung Europas

#### Ausgangssituation:

Eine Gruppe von Transition Town Hannover e.V. (TTH) hat im Herbst 2017 unter dem Namen „Ecovillage Burg“ eine Projektskizze vorgelegt, einigen Personen aus Politik und Verwaltung schon vorgestellt und sucht nun handlungsmächtige Gruppierungen und Personen, die dieses sehr umfängliche Projekt mit verwirklichen wollen. Die vor kurzem gegründete Gesellschaft für außergewöhnliche Zusammenarbeit e.V. hat vom Bundesbauministerium im Rahmen des Forschungsprogramms Nationale Stadtentwicklungspolitik den Zuschlag für ein dreijähriges Projekt „Stadt gemeinsam gestalten! Neue Modelle der Quartiersentwicklung“ erhalten und könnte ein guter Partner für das Projekt sein. Zur Diskussion einer neu zu gründenden Projektinitiative in einer ersten Besprechung am 24.01.2019 haben wir die Projektskizze von 2017 wie folgt zusammengefasst und um einige neue Aspekte ergänzt.

#### Kurzbeschreibung

Für den Hannoverschen Stadtteil Burg (nördlich der Herrenhäuser Gärten) wurde 2016 im Rahmen des städtischen "Kleingartenkonzept 2016-2025" zwischen der Stadt Hannover und dem Bezirksverband der Kleingärtner vereinbart, rd. 11 Hektar Kleingärten in Bauland umzuwandeln. An Stelle der z.Zt. ca. 200 Kleingärten sollen zur Minderung der Wohnungsknappheit in Hannover Wohnungen gebaut werden. Nach dem hier vorgelegten Konzept könnte dort ein experimentelles Wohn- und Lebensquartier für bis zu 1.000 Menschen entstehen. Übergreifendes Ziel ist die Entwicklung der Vision eines Ecovillage mitten in der Stadt – geringer Ökofußabdruck nicht nur durch Technikeinsatz, sondern durch Reduktion des Ressourcenverbrauchs aufgrund einer selbstbegrenzten Lebensweise („Suffizienz“) – und dies bei möglichst niedrigen Baukosten bzw. Mieten. Angedacht sind nachhaltige klimaneutrale Bau- und Lebensformen, von viergeschossigen Gebäuden aus nachwachsenden Rohstoffen für generationsübergreifende Baugemeinschaften über Gartenstadt-Konzepte bis hin zu „Tiny-Houses“ (dazu siehe ausführliches Kapitel weiter unten). Neben den Wohnformen kommt bei dem Projekt auch anderen Aspekten (z.B. Lebensmittelversorgung aus Gärten), Integration von Migrant\*innen, Kooperation von Jungen und Alten, usw. eine große Bedeutung zu.



## **Innovation ist in den seltensten Fällen regelkonform!**

Das Bauen ist mittlerweile so verregelt, dass wegweisende Lösungen kaum möglich sind, sollen sie auch bezahlbar sein. Es gilt also, zwar Bauregeln zu beachten, sie jedoch minimalistisch auszulegen, ggfs. über einen experimentellen Bebauungsplan und über Freistellungen von sonst üblichen Auflagen der Bauordnung.

### **Pro und Contra Bebauung**

Aktuell gibt es dazu eine kontroverse Diskussion mit guten Pro- und Contra-Argumenten. Gegenstand des Treffens am 24.01.2019 ist es, zu diskutieren, ob man das Projekt unter diesen Umständen zurzeit überhaupt weiterverfolgen sollte.

#### **Gegen eine Veränderung des Ist-Zustandes spricht:**

- Es gibt erhebliche Widerstände von derzeitigen Parzellennutzer\*innen, unterstützt von einer Bürgerinitiative, die jegliche Umwandlung von Kleingärten in Bauland verhindern will. Einzelheiten siehe Aktionsbündnis gegen Kleingartenzerstörung, <https://www.facebook.com/Kleingartenerhaltung/>
- Wegen dieses Widerstandes will die Stadtverwaltung und ein Teil der Stadtpolitik zurzeit auf die Umsetzung des beschlossenen Konzeptes verzichten, auch um keine Konkurrenz zu den parallel geplanten Baugebieten Kronsberg-Süd und Wasserstadt Limmer zu haben (siehe HAZ vom 10.01.2019).

#### **Für eine Veränderung des Ist-Zustandes spricht:**

- Nach aktuellen Studien wächst die Bevölkerung in der Region Hannover bis 2025 um 38.000 Menschen und allein im Stadtgebiet Hannover werden mindestens 18.000 zusätzliche Wohnungen gebraucht.
- Die ins Auge gefasste Fläche ist innerstädtisch gut erschlossen und eignet sich im Grundsatz für eine Bebauung. Alternativ droht die Gefahr, dass immer mehr Menschen in schlecht erschlossene autoabhängige Lagen mit niedrigen Baulandpreisen im Umland ziehen.
- In dem Gebiet Burg gibt es mehrere tausend Kleingärten mit teilweise hohem Altersdurchschnitt der Nutzer\*innen und teilweise übergroßen Gärten. Durch ein intelligentes neues Gesamtkonzept könnte sozialverträglich auf 200 Parzellen verzichtet und die übrigen Gärten und die Vereinsgebäude der Kleingartenvereine zukunftssicher gemacht werden.
- Die Akzeptanz für die Umwandlung könnte erhöht werden, wenn an dieser Stelle insbesondere weniger gut situierte Einwohner\*innen der Stadt dringend benötigten günstigen Wohnraum erhalten und dort nicht im Schwerpunkt Wohnungen für höhere Einkommenschichten entstehen.
- Es gibt eine relevante Bevölkerungsschicht, die nicht in die parallel geplanten hochpreisigen Baugebiete am Stadtrand oder ins Umland ziehen will.

Zusammengefasst wäre daher sehr wichtig, die ansässigen Kleingärtner\*innen für das Ecovillage zu gewinnen, wenn man das Konzept weiter verfolgen will. Dazu gehören insbesondere zwei Aspekte: Erstens Identifizierung und Beteiligung von Wandelwilligen und zweitens Ausarbeitung eines auch die Ansässigen überzeugenden Konzeptes, insbes. Vorschläge für einen möglichst schmerzarmen Transformationsprozess (lange Abmietfristen, Tauschparzellen, gute Nachbarschaftsarbeit, usw.).

### **Ein EcoVillage-Projekt hätte im Erfolgsfall folgende Effekte:**

- Minimalistisches Wohnen wird als attraktive Alternative sichtbar und nachahmenswert erlebbar gemacht;
- Die in vielen Großstädten unter zunehmenden Druck geratenden sozialen Milieus driften nicht mehr weiter auseinander, sondern erkennen die soziale Perspektive des Projektes;
- Einige problematische Aspekte der Siedlungsplanung und des Wohnungsbaus (nicht Flächenfraß, sondern Erhalt von Grün und Freiraum beim Wohnungsbau; nicht Steigerung, sondern Reduktion des Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauchs) könnten mit neuen positiven Impulsen versehen werden;
- Mitbestimmung/Empowerment wird in einer solchen Siedlungs- und Bauplanung für ein Ecovillage mitten in der Stadt zur unmittelbaren Erfahrung, wodurch die Kommunalpolitik nicht nur für die direkt Beteiligten erheblich aufgewertet wird
- Der Ökodorf-Gedanke wird als Impuls für eine zukunftsfähige Siedlungsplanung unter den Rahmenbedingungen der Flächenknappheit in einer Großstadt übersetzt.
- Teile der Kleingärten könnten erhalten bleiben, wenn das nach dem Bundeskleingartengesetz bestehende Wohnverbot hier in ein Wohngebot umgewandelt wird, was aufgrund der vorgeschlagenen Umwidmung in ein Bau- bzw. Wohngebiet planerisch umsetzbar ist. In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan könnten dann Teile der ehemaligen Kleingärten für Wohnzwecke genutzt werden und die Grundstücksschnitte könnten dabei den bisherigen Gartengrenzen folgen. Vgl. als Vorbild <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/kleingarten.html>)

## Wie das Projekt ablaufen könnte:

- Wenn das Projekt trotz konträrer Interessenlage weiter verfolgt werden soll, bildet sich am 24.01.2019 eine „Planungsgruppe EcoVillage Burg“, die sich als vorläufiger und alternativer Planungsträger für die 11 Hektar Fläche versteht und die kurzfristig entsprechende Gespräche mit den Kleingärtnern, der Stadtverwaltung und der Stadt- und Stadtteilpolitik aufnimmt. Eingeladen sind interessierte Architekt\*innen, Stadtplaner\*innen, Student\*innen, Bauträger, Baugemeinschaften, einzelne Bauinteressierte. Das Projekt wird in sich bildenden Untergruppierungen vorangetrieben; für die Koordination des Prozesses werden Finanzmittel eingeworben.
- Die Landeshauptstadt Hannover sollte eine kostengünstige Bebauung u.a. durch die Vergabe der Grundstücke mit günstigen Erbbaurechten und unter maximaler Nutzung der gesetzlichen Spielräume mit der Freistellung von kostenträchtigen Bauauflagen unterstützen.
- Mit dem Land Niedersachsen werden Gespräche über entsprechende Freistellungen für dieses experimentelle Projekt von der Nds. Bauordnung geführt.
- Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hanova, private Wohnungsbauträger wie Gundlach oder Meravis, die Genossenschaften Selbsthilfe Linden eG und/oder andere und neu gegründete Genossenschaften könnten Gebäude errichten und an Bewohner\*innen mit geringem Einkommen verpachten/vermieten. Das Ziel: das EcoVillage Burg wird von der städtischen, genossenschaftlichen und/oder privaten Bauwirtschaft mitgetragen.
- In mehrgeschossigen Residenzen könnten Baugemeinschaften in einer Mischung aus solventen und weniger solventen Menschen Gebäude selber errichten, ggfs. betreut durch fachkundige Träger.
- Das Studentenwerk könnte das Projekt mit dem Interesse begleiten, neben den freien Tiny-Houses für Studierende noch ein mehrgeschossiges Studierendenwohnheim zu errichten.
- Das von der Region Hannover verantwortete regionale Jobcenter könnte sich auf innovative und vorbildliche Weise an einem Projekt zur Wohneigentumsbildung für Aufstocker\*innen und Langzeitarbeitslose beteiligen.

## Gedanken zur baulichen Dichte:

Stadtplaner\*innen gehen davon aus, dass günstig erschlossene Flächen in einer Stadt (ÖPNV, Infrastruktur) so wertvoll sind, dass man sie nicht mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von unter 1,2 bebauen sollte. (Das ist in etwa 10-mal so viel wie ein 50-m<sup>2</sup>-Kleingartenhaus auf einem 400 m<sup>2</sup> Grundstück, doppelt so viel wie bei einer Reihenhausbebauung und die Hälfte einer klassischen Blockrandbebauung.) Bei der hier in Rede stehenden Fläche von 11 Hektar bedeutet eine GFZ von 1,2 bei einer konventionellen Planung (35% Abzug für Erschließung und Grünflächen und 25 % Abzug für die Differenz zwischen Brutto- und Netto-Wohnfläche) ca. 60.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche – also in konventioneller Planung gedacht 600 Wohnungen a. 100 m<sup>2</sup>, in denen bei der typischen Belegungsdichte in Hannover 900 Menschen leben. Zu diskutieren ist, wie die Dichte in einem suffizient entwickelten Quartier aussehen soll/kann/muss. These: Ziel könnte es sein, eine Mischung von Wohnformen zu erreichen, bei denen 900 Menschen Lust haben, ja begeistert sind, sich mit durchschnittlich jeweils 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu „begnügen“. Bei 50 m<sup>2</sup> Brutto-Geschossfläche (BGF) und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,25 würden somit 20.000 m<sup>2</sup> Bauland benötigt und 90.000 m<sup>2</sup> stünden für Gärten, Spielflächen, Gemeinschaftseinrichtungen, autofreie Wege im Quartier, usw. zur Verfügung.

## Exkurs zum Thema Tiny Houses

Schon seit einigen Jahren wird mit viel Sympathie über Tiny-Houses berichtet, oft ist dabei sogar von einer Tiny-House-Bewegung die Rede: Im Kern geht es dabei um die "minimalistische" Idee, ein gutes Leben mit der Nutzung von extrem wenig Wohnraum zu verbinden. Meist werden die Tiny-Houses mit fahrbarem Untersatz konzipiert, es sind aber auch Varianten eines dauerhaft stationären Aufbaus im Umlauf. Bislang handelt es sich dabei eindeutig um ein Nischenkonzept, dessen innovativer Charakter sich noch nicht auf dem Weg in die Stadt- und Siedlungsplanung entfalten konnte. Die günstige Konstellation in Hannover-Burg scheint in beinahe idealer Weise geeignet, diese Idee des minimalistischen, extrem nachhaltigen Wohnens im Großmaßstab der Planung für ein ganzes Quartier voranzubringen. Gleichzeitig verbinden wir den Ansatz der Ecovillages (vertreten vom Global Ecovillage Network GEN) mit dem von Transition Town, bei dem es nicht um ein alternatives Leben draußen im Ökodorf, sondern um die urbane Transformation 'mittendrin' geht. Innovativ ist zudem die Kombination der Tiny-House-Ansiedlung in Kleingärten unter konzeptioneller Berücksichtigung einer im selben Quartier kongenial mitzudenkenden, also auch ideell benachbarten mehrgeschossigen Neubauplanung, um eine optimale Verdichtung und Nahversorgung zu erzielen - die zielgruppenspezifische, dabei milieuübergreifende Entwicklung des Ecovillage. Mindestens die Gruppen (a) Studierende, (b) einkommensschwache Rentner\*innen und (c) Geringverdiener und Langzeitarbeitslose mit der Perspektive auf Grundsicherung im Alter sollen in den Tiny-Houses angesiedelt werden, zudem aber auch sol-

vente, ökologisch interessierte Bürger\*innen. in den Mehrgeschoss-Neubauten des 'Ökodorfs' - die Idee einer subventionierten Wohneigentumsbildung bei Geringverdiener\*innen, die nicht nur ökonomisch machbar ist, sondern auch sozialen und ökologischen Mehrwert mit sich bringt. Siehe auch: Wohnraum für Existenzminimalisten; Studie 2013 des Pestel-Instituts zu Kleinraumwohnungen; nachzulesen unter <http://www.gartenheim.de/aktuelles/wohnraum-fuer-existenzminimalisten.html>

### Und als Sonderthema: Das Suffizienzzenrum Sufi.ZEN:

Direkt benachbart zum geplanten Baugebiet gibt es die ehemalige Paul-Dormann-Schule, die in Kürze leer steht. Es gibt eine Initiative zur Umwandlung des Gebäudekomplexes in das Suffizienzzenrum Sufi.ZEN mit einer Akademie und Erwachsenenbildungsstätte und einer Freien Schule (z.Zt. diskutieren drei Elterninitiativen über die Gründung solch einer Schule in freier Trägerschaft). Das Sufi.ZEN könnte als "Dorfschule" des Ecovillage Burg von großem Interesse von Menschen mit Kindern sein, die sich Wohnraum in der EcoVillage schaffen und direkt benachbart ihre Kinder in eine freie Schule schicken wollen (u.a. ein Baustein, bestimmte junge Familien nicht ins Umland abwandern zu lassen).

