

**Genossenschaftsinitiative  
„Soziokultur-Etage Ihme-Zentrum“  
Ein Baustein zur Bewerbung Hannovers  
zur Europäischen Kulturhauptstadt 2025 !  
Zwischenbericht, was bisher geschehen ist**

**Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V.**

**Vorlage zum Genossenschaftsplenum am 29.03.2018**

**Berichterstatter Hans Mönninghoff**

# Bisheriger Projektablauf

- **Start 11/2017**
- **ca. 100 Mail-Adressen im Info-Pool**
- **Mehr als 20 Aktive in 2 AGs mit insgesamt 11 Sitzungen**
- **Förderantrag für Koordination von LHH abgelehnt**
- **Federführung bisher Verein Zukunftswerkstatt Ihme-Zentrum e.V; diese endet mit der heutigen Veranstaltung**
- **Verein legt heute Zwischenbericht über die Erkenntnisse aus dem bisherigen Prozess vor**

# 4 gute Gründe für eine „Kulturetage“ (1)

1. Vorschlag Intown 2. direkte Nachbarschaft zur Zukunftswerkstatt



## 4 gute Gründe für eine „Kulturetage“ (2)

**3. Im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte im Städtebau“ des Bundesbauministeriums hat der Rat der LHH beschlossen: „Zusätzlich sollen Räumlichkeiten im Obergeschoss für sozio-kulturelle Nutzungen gesichert werden, die den BewohnerInnen des Ihme-Zentrums, aber auch den BewohnerInnen der benachbarten Stadtteile zur Verfügung stehen.“**

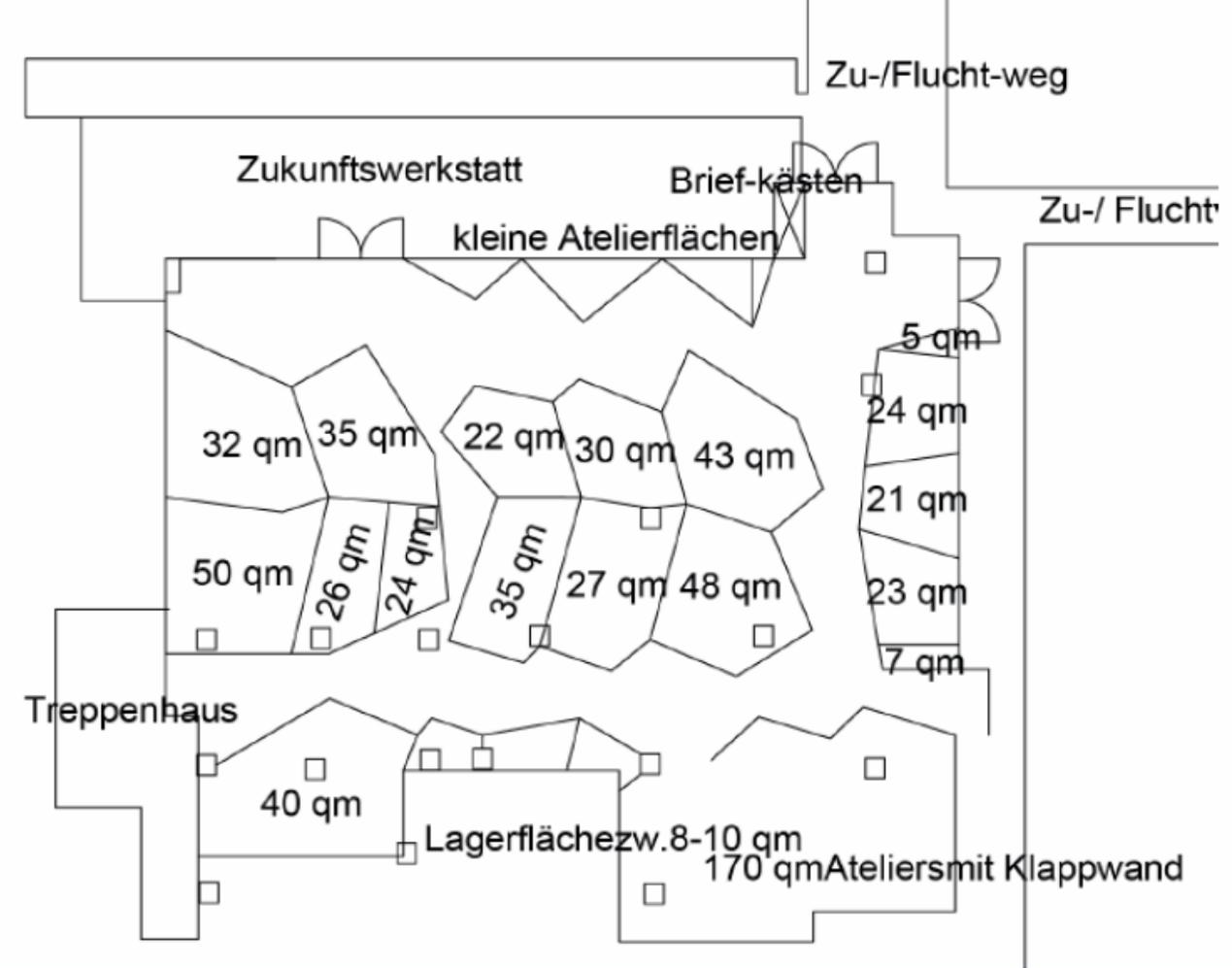
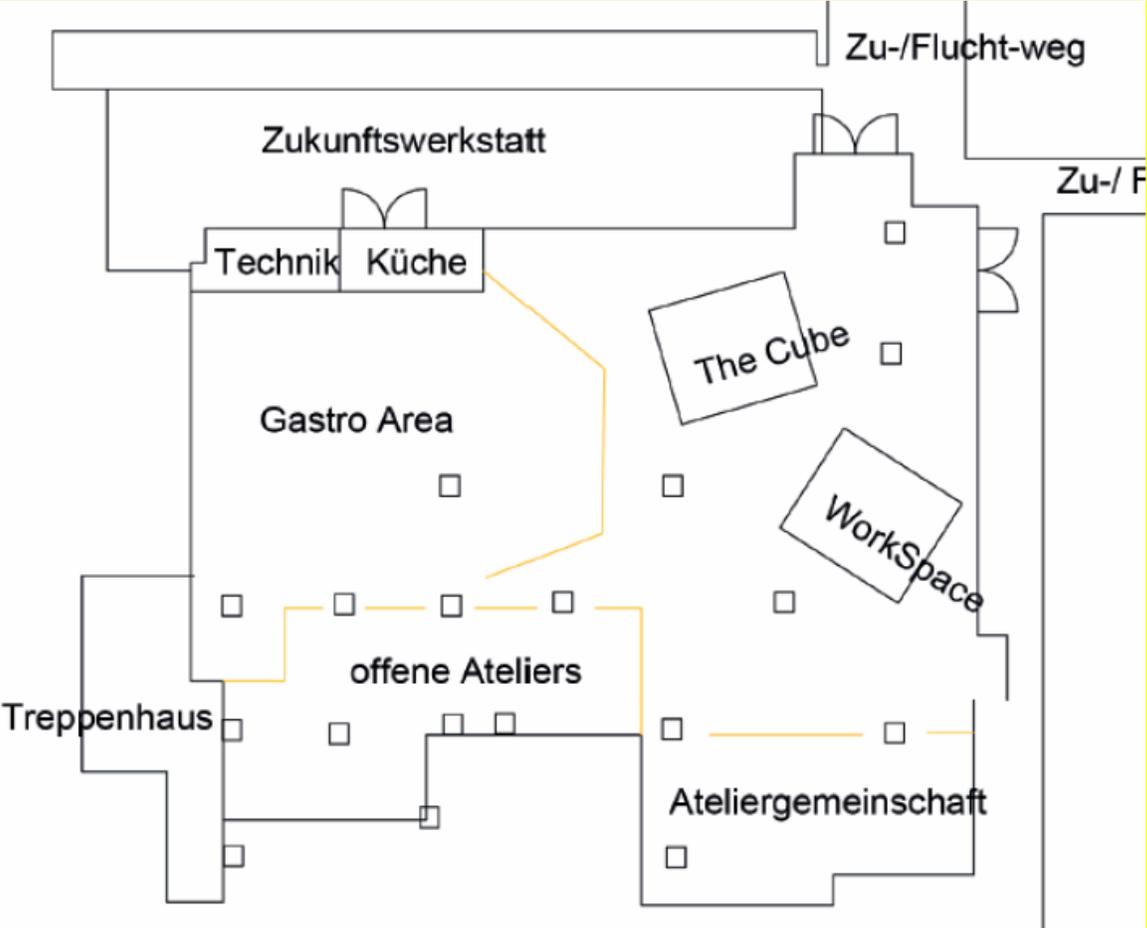
**4. Am Wichtigsten: Eine vorbildliche Entwicklung des Ihme-Zentrums wäre ein hervorragender Baustein bei der Bewerbung Hannovers als Europäische Kulturhauptstadt**

# Nutzungsvorstellungen der Inhalte-AG

- Ateliers• Cowork, Bueros
- Events
- Bildung
- Musikstudios
- Gastro
- Artshop
- Kita
- Ausstellungsraum
- Raum für Vorträge

- Die einzelnen Bestandteile  
Interdisziplinäre Gemeinschaft
- Medien
  - Management
  - Bildung
  - Stadtentwicklung/Architektur
  - Musik
  - Bildene Kunst
  - Darstellende Kunst
  - Literatur
  - Design

# 2 von 7 in der Inhalte-AG ausgearbeiteten Flächenkonzepten



# Investitionskosten für Umbau

	1.000 m <sup>2</sup> Fläche	4.000 m <sup>2</sup> Fläche
<b>Umbaukosten 600 €/m<sup>2</sup></b>	<b>600.000 €</b>	<b>2,4 Mio. €</b>
<b>Eigenleistung 150 bzw. 600 Genossenschaftsanteile a. 1.000 €</b>	<b>150.000 €</b>	<b>600.000 €</b>
<b>Förderung LHH</b>	<b>200.000 € aus Förderprogramm „Nationale Projekte im Städtebau“</b>	<b>??? aus Mitteln Europäische Kulturhauptstadt 2025</b>
<b>Sonstige Förderungen (EG, Land, Stiftungen, Crowd- Funding,</b>	<b>250.000 €</b>	<b>???</b>

# Kosten des laufenden Betriebs

	1.000 m <sup>2</sup> -Variante	4.000 m <sup>2</sup> -Variante
„Hausgeld“ (Von der WEG erhobene Nebenkosten, Heizung, u.ä.) 3,40 € m <sup>2</sup>	3.400 €/Monat	13.600 €/Monat
Strom, WLAN, Instandhaltung, Putzen, Verwaltung, Versicherungen, Buchhaltung, Steuerberater,.....	2.000 €/Monat	6.000 €/Monat
Summe	5.600 €/Monat	19.600 €/Monat
Verteilt auf 800 bzw. 3.200 m <sup>2</sup> Mietfläche (80% der Gesamtfläche)	7,00 €/m <sup>2</sup> und Monat	6,13 €/m <sup>2</sup> und Monat
Miete bei Berücksichtigung 10 % Leerstand und Rundung	8,00 €/m <sup>2</sup> und Monat	7,00 €/m <sup>2</sup> und Monat
+ ggfs. Forderungen Intown für Pachthöhe oder Kauffinanzierung	???	???

**Nicht von anmietenden Künstler\*innen finanziert werden kann die Bereitstellung von Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen. Hierfür sind jährlich zwischen 20.000 € (kleine Lösung) und 50.000 € (große Lösung) Zuschüsse von der LHH erforderlich.**

# Kauf oder Pacht

- **Es besteht zur Zeit bei einem „Ausstieg“ von Intown und wegen einer laufenden 50-Mio.-€-Klage der WEG ein hohes Kosten- und Haftungsrisiko für gewerbliche Eigentümer.**
- **Deshalb wird z.Zt. dringend von einem Kauf abgeraten.**
- **In Frage kommt ein im Grundbuch abgesicherter 20-jähriger Pachtvertrag mit Vorkaufsrecht mit einer fixierten Hausgeldhöhe.**

# Rechtsform

**Für den Betrieb anzustreben ist die Genossenschaftsform**

- demokratisch (jeder hat eine Stimme unabhängig von der Beteiligungshöhe)**
- nachhaltig (aussteigende Genoss\*innen bekommen nur ihr eingebrachtes Kapital zurück)**
- sorgfältige Überwachung durch einen genossenschaftsverband**

**Aber Genossenschaften sind nicht gemeinnützig; daher für die Akquise von Fördergeldern für den Ausbau und ggfs. den Kauf eine Stiftung zwischenschalten.**

## Fazit und wie weiter

**Das erarbeitete Konzept für eine „Kulturetage Ihme-Zentrum“ ist schlüssig und bei entsprechendem Willen realistisch umsetzbar. Die Weiterarbeit als „Kulturgenossenschaft Ihme-Zentrum in Gründung“ ist sinnvoll, wenn:**

- a) INTOWN das Projekt will und es unterstützt.**
- b) die Landeshauptstadt Hannover das Projekt will und es unterstützt.**
- c) die WEG ihren aktuellen Versuch einstellt, die Nutzung der Zukunftswerkstaträume zu verbieten.**
- d) sich eine Gruppe von Menschen zusammenfindet, die eine „Genossenschaft in Gründung“ organisiert.**