



Nutzungskonzept und Machbarkeitsstudie:

Schloss Henneckenrode

GEWISS e.V. – Generationen Wohnen Im Schloss

Vorabzug Stand: 06.11.2023

Impressum

Gewiss - Generationen wohnen im Schloss e.V., Hildesheim
Galgenbergstraße 5 in 31135 Hildesheim

Gemeinschaftlich vertretungsberechtigt:

Vera Lemke (1. Vorsitzende)

E-Mail: vera@gewiss-ev.eu

Tel.: 0157 322 72 892

Bernhard Schäfer (2. Vorsitzender)

Petra Schäfer (Kassenwartin)

Registergericht: Amtsgericht Hildesheim

Registernummer: 201512

Inhaltsverzeichnis

Bestandsaufnahme		4
Die Situation heute ...	5	Anbindung an das Dorf - gestern bis heute 12
Darstellung des Anwesens: Beschreibung des Schlosses, der Gebäude und Grünflächen	7	Bedeutung für die Region und darüber hinaus 13
Kurze (Bau)Geschichte der Schlossanlage	11	
Die Gruppe Die Gemeinschaft Der Verein		14
Wer wir sind	15	Organisationsstrukturen der Projektgruppe 18
Ideelle Leitplanken	15	Netzwerke, Interessengruppen und Aktivitäten von GEWISS 20
Historie der Projektgruppe	17	
Planung		22
Erschließung: problematischer Bestand und Neuplanung	24	Wie geht´s weiter? Nächste Planungsschritte 28
Ausblick - die nächsten Ziele, die nächsten Schritte		29
Organisatorische Ziele und Schritte	30	Suche weiterer Mitglieder für Verein, Gemeinschaft und Genossenschaft 31
Die nächsten Planungs-Schritte	30	Fortführung der Aktivitäten von GEWISS 31
Die Finanzierungsplanung	30	



Bestandsaufnahme

Die Schlossanlage ist ein idealer Ort für ein herausragendes Pilotprojekt. Sie kann wieder zu einem Aushängeschild und Vorzeigeprojekt des Bistums Hildesheim, der Gemeinde Holle und des Landkreises Hildesheim werden. Denn das Ensemble hat das Potential für ein nachhaltiges Öko- und Energieprojekt mit sozialer Ausrichtung, unter Einbeziehung der historischen Bausubstanz und Berücksichtigung des Denkmalschutzes, mit hohem Natur- und Kulturlandschaftsbezug. Es hat einen hohen Wert als identitätsstiftender Ort.

Die Situation heute ...

Henneckenrode ist ein spektakulärer Ort. Das Dorf liegt eingebettet in eine hügelige, wenig zersiedelte Landschaft mit beeindruckenden Sichtachsen im und zum Schloss. Das Schloss, der Gutshof, die Fachwerkbauten im Dorf, die Mühle, Felder und Wald sind historisch miteinander verbunden und bildeten über Jahrhunderte auch eine soziale Einheit, zuletzt unter der Trägerschaft der Blum'schen Waisenhausstiftung.

Nach Aufgabe des Schlosses als Kinderheim steht das Schloss seit 2020 leer. Gesucht wird seit Jahren nach einer neuen, sozial-ökologisch ausgerichteten Nutzung.

Das Dorf und das Schloss

Das Dorf besteht aus ca. 15 Wohnhäusern, mehrheitlich Fachwerkhäusern, und einer kleinen Siedlung aus den 60er Jahren mit sechs Einfamilienhäusern. Einen zentralen Dorfplatz gibt es nicht. Etwas abseits vom Dorf befindet sich die alte Wassermühle mit kleiner ehemaliger Ziegelei und Schornstein mit Storchennest. Auf dem Weg dahin liegt linksseitig der Friedhof.

Um zum Schloss zu gelangen, muss der Torbogen passiert werden. Zum Gutshof gehören im Südflügel das Gutshaus, in dem die Familie des Pächters lebt, die Wirtschaftsgebäude der drei Gebäudeflügel sowie einige Gebäude für Lager etc. Die Kirche des Dorfes bildet das Ende des nördlichen Flügels. Hinter der Kirche und nördlich des Schlosses gelegen befinden sich die ehemalige alte Schule - ein Fachwerkgebäude mit Anbau - sowie direkt gegenüber ein Backsteingebäude und die Mehrzweckhalle. Zwischen der alten Schule und der Mehrzweckhalle gibt es einen Spielplatz und nördlich angrenzend das kleine ehemalige Leichenhaus (siehe Luftbild).

Im Dorf treten derzeit **viele Probleme der ländlichen Räume** konzentriert auf. Die Bewohnerzahl nimmt seit Jahrzehnten stetig ab, liegt derzeit noch bei 45 Menschen. Einige Häuser bzw. Wohnungen stehen leer. Die **Erreichbarkeit des Dorfes mit öffentlichen Verkehrsmitteln** ist mäßig. Von Hannover oder Hildesheim bis zum Bahnhof Derneburg ist die Erreichbarkeit per Bahn gut: die Strecke Hannover – Bad Harzburg wird etwa stündlich befahren. Die verbleibenden fünf Kilometer



können per Bus im ein- bis zwei-Stunden-Takt gefahren werden, dies allerdings nur wochentags und nur bis zum frühen Abend. Von Henneckenrode bis Holle existiert ein Fahrradweg. Die Bewohnenden des Dorfes fahren Auto, die BAB A7 ist leicht erreichbar. Bewohnende klagen über **schlechte Internetanbindung**, wie auch in den anderen Orten der Gemeinde. Eine Anbindung an das Glasfaserkabelnetz ist allerdings geplant. Außer der Tagespflege „Tages-Nest“ für Senior*innen und der ambulanten Kinderbetreuung durch die Kinder- und Jugendhilfe Henneckenrode existieren keine **Sozial- und Versorgungseinrichtungen** (mehr), Geschäfte und Arztpraxen etc. konzentrieren sich auf den zentralen Ort Holle. Ebenso gibt es keine Gemeinschaftseinrichtungen mehr. Die Kirche wird nur noch selten für Gottesdienste genutzt, die Gastwirtschaft wurde etwa 2010 aufgegeben und das Gebäude 2021 abgerissen. Allein die Mehrzweckhalle steht den Dorfbewohnenden eingeschränkt für Sportveranstaltungen oder private Feiern zur Verfügung. Die Freiwillige Feuerwehr Henneckenrode wurde mangels Mitgliedern

2008 der Freiwilligen Feuerwehr Sottrum zugeordnet.

2016 wurde die Dorfregion Holle in das **Niedersächsische Dorfentwicklungsprogramm** aufgenommen. Damit konnten und können eine Reihe von Projekten zur Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und zur Verbesserung der Lebensqualität angegangen und gefördert werden. Für Henneckenrode gab es zwei Projekte, deren Förderung empfohlen wurde: Die Wiederherstellung der

Mühle mit Mühlrad, in diesem Zusammenhang Energiegewinnung mit traditioneller Wasserkraftnutzung sowie die Schaffung eines Veranstaltungszentrums in der ehemaligen alten Ziegelei. Diese Projekte wurden nicht realisiert. Im Dorfentwicklungsplan der Gemeinde Holle sind auch die Ergebnisse einer Stärken-Schwächen-Analyse nachlesbar. Bzgl. Infrastruktur und Daseinsvorsorge werden Henneckenrode dort allerdings keine Stärken, sondern nur Schwächen zugewiesen.



Quelle: Google, © 2021 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies

Darstellung des Anwesens: Beschreibung des Schlosses, der Gebäude und Grünflächen

Zur **Liegenschaft, die einer neuen Nutzung zugeführt werden soll** (siehe Luftbild), gehören neben dem Schloss das Backsteingebäude nördlich vom Schloss, die daran anschließende Mehrzweckhalle sowie die alte Schule mit angebautem Werkstattgebäude. Die Liegenschaft umfasst insgesamt etwa acht Hektar Grundstücksfläche und 2976 m² Nutzungsfläche¹.

Das Schloss

Mittelpunkt und Herzstück des Dorfes ist **das Schloss Henneckenrode**, das seit 2020 leer steht und nun für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umgenutzt werden soll. Bis dahin war das Schloss 185 Jahre lang ein Kinderheim (Waisenhaus), getragen von der Blum'schen Waisenhausstiftung. Da es im Laufe der fast zwei Jahrhunderte dem Zeitgeist und den Bedürfnissen eines Kinderheimes angepasst wurde, entspricht das Äußere des Schlosses zwar noch der Ansicht der Barockzeit, **im Inneren** des Gebäudes ist allerdings nur noch **wenig historische Bausubstanz² und Ausstattung erhalten**. Massive historische Innenwände mit Lehmputz finden sich noch im Erdgeschoss, an wenigen Stellen im Obergeschoss, die ursprünglichen Stützen und Holzbalken sind noch (weitgehend) erhalten. Das Foyer ist geprägt von einer mit floralem Blumenschmuck geschmückten barocken Freitreppe. Im Erdgeschoss gibt es zwei Rundbogen-türöffnungen, die noch aus der Renaissancezeit stammen. Im 1. OG findet man zwei üppig dekorierte barocke Türen inkl. Zargen und einen Kachelofen aus der Zeit wohl Ende des 19. oder Anfang des 20. Jahrhunderts. Ansonsten entsprechen die Räume und Innenausstattung des Schlosses dem Standard der 60er und 70er Jahre des letzten Jahrhunderts. Damals wurde das Gebäude im Innern grundlegend in „Tabula rasa“-Weise saniert: Wände versetzt, in Leichtbauweise (mit Gipskartonplatten) errichtet, Decken abgehängt, neue Türen eingebaut, aus großen Schlaf- und Aufenthaltsräumen wurden Wohnungen für die einzelnen

Kinder- und Jugendgruppen geschaffen. Dabei entstanden flächenmäßig große dunkle Flure.

Das Dachgeschoss wurde sehr einfach um- oder ausgebaut und ist unzureichend gedämmt. Der Dachboden ist ungedämmt. Weitere kleinere bauliche Anpassungen erfolgten nach 2000. Danach wurde nur noch wenig geändert. Die Kellerräume – Gewölbekeller – sind in einem vergleichsweise guten Zustand.

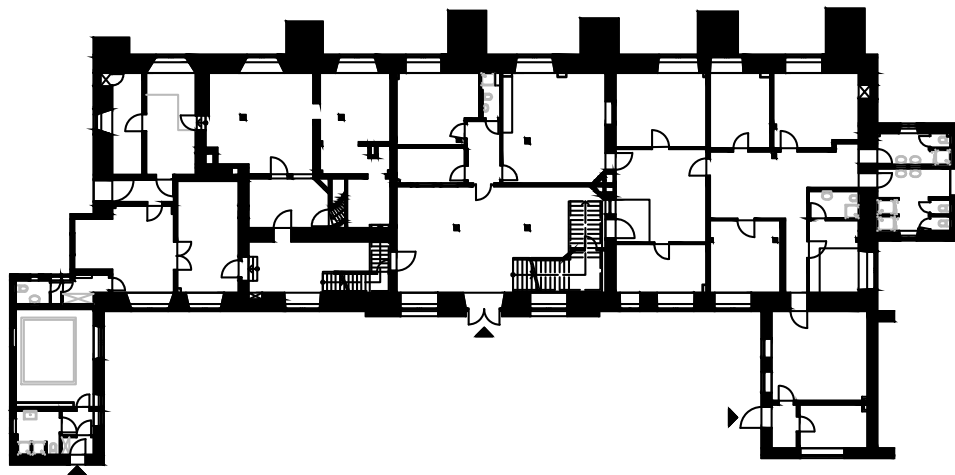
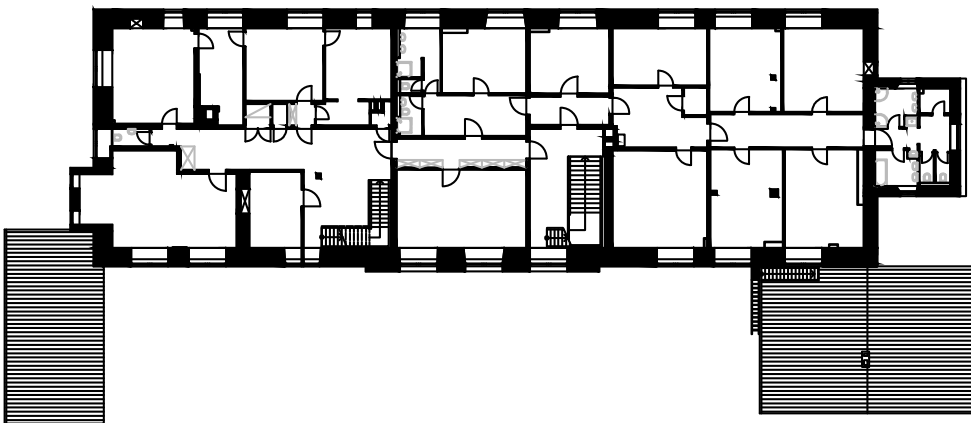
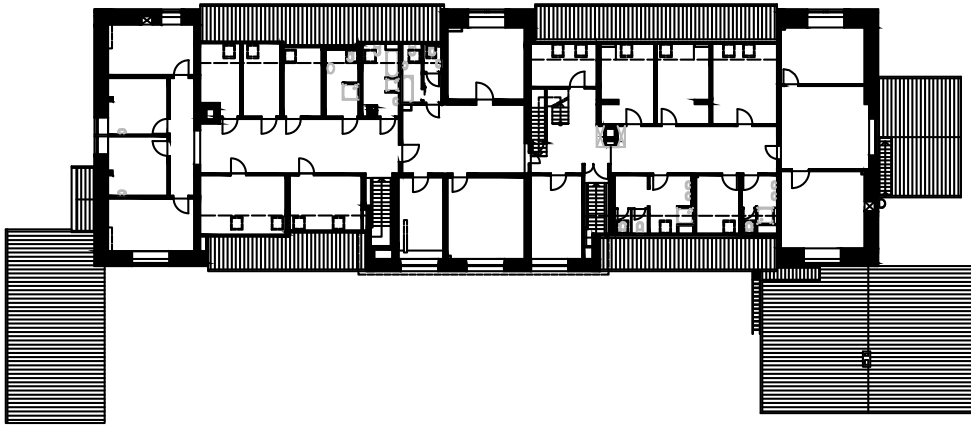
An **historischen Einrichtungsgegenständen** befin-



den sich im Erdgeschoss ein großer barocker Schrank – mit gleicher Ornamentik wie die Freitreppe – und auf dem Dachboden mehrere alte Schränke. Die Schlossuhr im Dachboden wurde im 19. Jahrhundert von einer Turmuhrfabrik aus Bockenem gebaut.

¹ sowie 233 m² Verkehrsfläche und 63 m² Technikfläche. Daten entnommen der Flächenzusammenstellung der Gebäude des Anwesens Schloss Henneckenrode des Archi

² Lea Chantal Mägerle: Die baugeschichtliche Epoche der Weserrenaissance. Bauhistorische Untersuchung Schloss Henneckenrode. Masterarbeit an der HAWK in Hildesheim



Die Grundrisse des Erdgeschosses, Obergeschosses und Dachgeschosses von unten nach oben

Trotz des längeren Leerstands wird dem Schloss eine noch **relativ gute Bausubstanz** bescheinigt. Das Dach ist dicht, die Fenster in einem noch akzeptablen Zustand (leider PVC-Fenster, allerdings mit Isolierverglasung ausgestattet). Sichtbare Hinweise auf Holzbock, Hausschwamm oder Schimmelbefall gibt es nicht. Die Elektrik funktioniert, ist allerdings nicht auf dem Stand der Technik, die Heizung könnte wieder in Gang gesetzt werden, soweit die defekten Heizkörper ausgetauscht werden. Der Heizkessel ist in gutem Zustand, entspricht aber nicht zukünftigen Anforderungen hinsichtlich Energieeinsparung, ebenso wenig die Warmwasserbereitung. Die meisten Sanitäranlagen sind noch nutzbar, ausgelegt und räumlich zugeordnet entsprechend den Bedürfnissen der ehemals drei Wohngruppen der stationären Kinder- und Jugendeinrichtung. Bleirohre werden wohl nicht mehr vorhanden sein.

Größere Probleme zeigen sich beim Brandschutz, beim Schallschutz und Heizenergieverbrauch. Diese entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard und heutigen baurechtlichen bzw. ökologischen Anforderungen.

Nutzfläche: 1.702 m².

Die alte Schule

Dieses Fachwerkgebäude wurde 1904 als Schulgebäude für die Waisenhaus- und Dorfkinder errichtet. Im Erdgeschoss befanden sich zwei große Schulräume, im Ober- und Dachgeschoss ein weiterer Schulraum und die Lehrer*innenwohnungen. Nach dem Bau einer neuen Schule 1964-65 am Dorfrand durch die Blum'sche Waisenhausstiftung wurden die ehemaligen Schulräume als Kindergarten für die Heim- und Dorfkinder genutzt, das Obergeschoss bewohnten Mitarbeitende des Kinderheims. Die Schulräume und die darüber liegenden Verwaltungsräume und Wohnungen wurden ebenfalls in den 70er Jahren (oder später) modernisiert, Räume verkleinert, Bäder erneuert. Aktuell wird das Gebäude von einer Tagesgruppe der Kinder- und Jugendhilfe Henneckenrode genutzt. Deutlich sichtbar ist, dass die Fassade, das Fachwerk, an verschiedenen Stellen saniert und Balken



ausgetauscht werden müssen. Der Sanierungsbedarf konnte noch nicht ermittelt werden.

Nutzfläche: 418 m²

Direkt an die alte Schule grenzt ein Anbau in Massivbauweise. Hierin befinden sich die Heizungsanlage der alten Schule und zwei Lagerräume. In der direkten Nachkriegszeit wurde dieses Gebäude zur Kleintierhaltung genutzt und von einer Vertriebenenfamilie bewohnt, danach zur Schreinerwerkstatt des Kinderheims umfunktioniert.

Das Backsteingebäude

Dieses Gebäude wurde ebenfalls zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet. Hierin befanden sich im Erdgeschoss ehemals die Wäscherei des Kinderheims, ein Schlachtraum, zeitweise Stallungen für Schweine, ein größerer Aufenthaltsraum und im darüber liegenden Geschoss Wohnräume. Heute wird es von der Kinder- und Jugendhilfe Henneckenrode zu Verwaltungszwecken sowie als Lager genutzt.



Weiterhin ist hier ein Kunstraum untergebracht. Im Obergeschoss gibt es zwei Wohnungen. Die Wohnung über dem Längsflügel wurde in den letzten Jahren bei Bedarf von Saisonarbeitenden des Hofpächters genutzt. Die andere Wohnung beherbergt Büros und Besprechungsräume etc. der Kinder- und Jugendhilfe. Der Sanierungsbedarf konnte noch nicht ermittelt werden.

Nutzfläche: 438 m²

Die Mehrzweckhalle aus den 80er Jahren

Die **Mehrzweckhalle** grenzt direkt an das Backsteingebäude an. Sie wurde in den 80er Jahren errichtet und seitdem von der Kinder- und Jugendhilfe sowie in geringem Umfang von der Gemeinde bzw. Vereinen für Freizeit- und Sportveranstaltungen genutzt. In der Mehrzweckhalle sind neben Lagerräumen zwei Sanitärräume (einer davon barrierefrei) mit Toiletten und Duschen sowie eine Teeküche untergebracht. Eine verglaste Eingangshalle stellt die Verbindung zum Backsteingebäude her.

Die Turnhalle hat eine Fläche von 173 m². Das verglaste Dach und großzügige Glasflächen an den beiden Giebelseiten lassen einen angenehmen, lichtdurchfluteten Raum entstehen, sind jedoch **in energetischer Hinsicht ausgesprochen problematisch**. Der Heizenergieverbrauch im Winter ist hoch und im Sommer überhitzt sich die Halle, so dass an sonnigen Tagen ein Aufenthalt kaum mehr möglich ist. Problematisch ist weiterhin die unzureichende Wärmedämmung der übrigen Außenwände.

Nutzfläche incl. Eingangshalle: ca. 310 m²



Schlossgarten und Freiflächen

Der **ehemalige Schlossgarten** wurde bereits im 19. Jahrhundert zu einem Gemüse- und Obstgarten zur Selbstversorgung des Kinderheims umgestaltet. Vom ursprünglichen Schlossgarten (siehe Karte von 1788) zeugen nur noch die Gartenaufteilung, die rudimentär erhaltenen Treppenaufgänge, die beiden Grotteneingänge unter den Treppen, der Steintisch auf dem Weg zum Teich, der Teich mit Insel u.a. Das Gartengelände wird derzeit intensiv genutzt und gepflegt. Der **Schloss-Teich** gehört ebenfalls zur Liegenschaft, die vom Wohnprojekt übernommen werden soll. Der Teich wird derzeit an einen Angel-Verein verpachtet.



Kurze (Bau)Geschichte der Schlossanlage

*Deutlich sichtbar thront das Schloss über dem Nettetal. Es veranschaulicht, dass die Eigentümer*innen des Schlosses über Jahrhunderte die Entwicklung des Ortes bestimmt haben. GEWISS ist sich bewusst, dass es bei Übernahme des Schlosses auch eine große Verantwortung für das bauhistorische und kulturelle Erbe übernimmt.*

Das Schloss ist ca. 450 Jahre alt. Aus heutiger Sicht lassen sich im und am Schloss (inklusive Hof und Dorf) vier größere Bau- oder Umbauphasen zurückverfolgen:



Bau des Schlosses zur Zeit der Renaissance

1579 wurde das Schloss von der Familie von Saldern errichtet, einer der einflussreichsten Adelsfamilien im Fürstbistum Hildesheim und im Herzogtum Braunschweig. Neben der Außenhülle sind einige Bauelemente eindeutig der Entstehungszeit zuzuordnen, zum Beispiel der aufwendig ornamentierte Erker an der Nordseite des Schlosses. 1597 wurde die Kirche erbaut, noch ohne Kirchturm.

Umbau und Modernisierung der Schlossanlage während der Barockzeit

1685 erwarb Graf **Adam Arnold von Bocholtz** die Schlossanlage und ließ um 1689 die Wirtschaftsgebäude und das Gutshaus bauen. Als Drost des Amtes Wohldenberg wirkte er als eine Art adliger Landrat. Um 1733 wurde das Schloss **außen zur Hofseite hin** (= die repräsentative Schauseite) und **innen modernisiert**. Im 18. Jahrhundert wurde auch der Schlossgarten angelegt.

1835 Gründung der Blum'schen Waisenhausstiftung: Umnutzung des Schlosses als Kinderheim

1820 erwarb Friedrich Blum die Schlossanlage nebst Ländereien. **Friedrich Blum** war **Landrentmeister** – ein **hoher Finanzbeamter** - im Bistum Hildesheim. Nach seinem Tod 1832 vererbte er seinen Besitz dem Bischof von Hildesheim mit der Auflage, ein katholisches Waisenhaus aufzubauen. 1835 wurde die Blum'sche Waisenhausstiftung

geschaffen und 1838 wurden die ersten Kinder aufgenommen³.

Friedrich Blum prägte damit wesentlich die Entwicklung von Henneckenrode für die nächsten 190 Jahre.

Aufbruch in den 1960er Jahren

Anfang der 1960er Jahre erfolgte eine Neuausrichtung der Blum'schen Waisenhausstiftung. Äußerlich sichtbar wurden das Schloss, die Kirche, der Hof und die zur Stiftung gehörenden Wohnhäuser im Dorf saniert und modernisiert. 1967 wurde eine **neue Schule** gebaut und die Montessori-Pädagogik eingeführt.

Aufgabe des Schlosses als Kinderheim

1997 gaben die Armen Schwestern des Hl. Franziskus die Leitung des Kinderheims ab, das Kinderheim wurde der Caritas Hildesheim übergeben. **2007** wurde die Schule in Henneckenrode geschlossen und in eine Tageseinrichtung für Senior*innen umgebaut. **2011** übernahm die **Stiftung Katholische Kinder- und Jugendhilfe (eine Einrichtung der Caritas)** die Trägerschaft der Kinder- und Jugendhilfe Henneckenrode. 2014 wurde bekanntgegeben, dass das Schloss als Kinderheim in Henneckenrode aufgegeben wird. Seit **2020** steht das Schloss leer. In der alten Schule wird weiterhin eine Tagesgruppe der Kinder- und Jugendhilfe geführt.

Anbindung an das Dorf - gestern bis heute

Die Entwicklung von Henneckenrode macht deutlich, dass die Schaffung eines lebendigen Dorfes sehr stark von der Nutzung des Schlosses und dessen Anbindung an bzw. Öffnung zum Dorf hin abhängen.

Die Blum'sche Waisenhausstiftung war lange Zeit der größte Arbeitgeber, bis Ende der 90er Jahre der wichtigste Vermieter (die meisten Fachwerkhäuser im Dorf gehören ihr) und ist der größte Grundbesitzer im Dorf. Damit bestimmte die Blum'sche Waisenhausstiftung fast 200 Jahre lang die Geschicke und die Entwicklung des Ortes.

Arbeitsplätze gab es in der Landwirtschaft (Molkerei, Schlosserei, Landarbeit, u.a.), im Kinderheim (Kinderpfleger*innen, Erzieher*innen, Haushaltshilfen u.a.), Lehrer*innen an der katholischen Privatschule u.a. Lange Zeit rechtfertigte das katholische Kinderheim und die Präsenz der Ordensschwestern eine eigene Pfarrei und einen Pfarrer im Dorf. Privilegiert war das Dorf mit der katholischen Privatschule der Stiftung, in der alle Kinder, auch die aus Nachbardörfern, ohne langen Schulweg ihren Hauptschulabschluss machen konnten. Die Ordensschwestern waren im Dorf persönlich

bekannt. Im Kinderheim wurden immer wieder Feste und Treffen organisiert, zu denen die Dorfbewohnenden eingeladen wurden.

Spätestens seit 2000 hat sich viel verändert. Nach dem Rückzug der Ordensschwestern wurde die Einrichtung der Caritas übergeben. 2007 wurde die Schule aufgegeben und 2015 die stationäre Kinder- und Jugendhilfe. Die Schule wurde zu einer Tagesstätte für Senior*innen umgebaut, die aus den umliegenden Dörfern abgeholt werden. Die Kirchengemeinde wurde der Pfarrei auf dem Wohldenbergl zugeordnet, in der Kirche finden kaum noch Gottesdienste statt. Der Gutsbetrieb wird inzwischen allein vom Pächter betrieben, unterstützt von saisonalen Mitarbeitenden. Die Stiftung hat mehrere Häuser im Dorf verkauft, teilweise in Erbpacht vergeben. Mehrere Häuser im Dorf stehen leer. Die berufstätigen Bewohnenden sind fast alle Pendler nach Holle, Hildesheim oder

³ Martin Fimpel: „Nur die Liebe bessert“. Die Waisenhausstiftung Henneckenrode im 19. Jahrhundert. In: Die Diözese Hildesheim in Vergangenheit und Gegenwart. Band 66 1998, Seite 287-309

in den Raum Salzgitter. Viele Bewohnende sind Rentner. Da Holle sich als zentraler Ort mit vielfältigen Versorgungseinrichtungen etabliert hat, zog

oder zieht es auch ältere Menschen eher dorthin. Ein paar Jahre gab es eine Musikschule, die während der Pandemie-Zeit aufgegeben wurde.

Bedeutung für die Region und darüber hinaus

Die Ausstrahlung des Kinderheims war überregional, der Ort hat einen hohen identitätsstiftenden Wert, dem auch die zukünftige Nutzung des Schlosses Rechnung tragen muss.

Viele Menschen mit einer persönlichen Bindung an Henneckenrode – seien es Care-Leaver*innen (neueres Wort für ehemalige Heimkinder), Mitarbeitende, Dorfbewohnende oder andere – leben in den Nachbardörfern, in Hildesheim und darüber hinaus. Care-Leaver*innen kommen mit ihren Kindern, um diesen ihr früheres Zuhause zu zeigen oder veranstalten immer mal wieder Ehemaligentreffen, u.a. auf dem Wohldenberg mit Unterstützung des dortigen Pfarrers. Sie protestierten 2015 gegen die Schließung des Heims und nehmen heute noch regen Anteil an der Entwicklung des Schlosses und des Dorfes. Einige kommen jetzt zu den offenen Schlosstagen und diskutieren mit den Mitgliedern von GEWISS über die Zukunft des Schlosses.

Derzeit sind die Reaktionen der Besuchenden mit viel Wehmut verbunden, aber auch mit dem Wunsch oder der Hoffnung auf eine Wiederbelebung der Liegenschaft.

Nicht die Blum'sche Waisenhausstiftung war in den umliegenden Dörfern und der Region präsent,

sondern die Ordensschwwestern, die Franziskanerinnen, und es waren und sind die Pächter des Gutshofes. Die Ordensschwwestern waren Autoritäten, Fürsprecherinnen, Akteurinnen und natürlich die Repräsentantinnen des Kinderheims und manchmal des Dorfes. Mit ihrem Weggang im Jahr 2007 haben die Schwestern eine Lücke hinterlassen.

Darüber hinaus war und ist Henneckenrode ein **touristisch interessanter Ort**. Die historischen Bauten, die das Dorf umgebende Wiesen- und Waldlandschaft und auch die seit 2016 wieder auf dem Schornstein der Mühle nistenden Störche ziehen Besucher*innen an, Autofahrende wie Fahrradfahrende und auch Wanderer und Wanderinnen, besonders an Feiertagen und am Wochenende. Die Liegenschaft befindet sich außerdem am Jakobsweg. Die Gemeinde Holle verteilt Flyer mit Fahrrad- und Wanderrouten, in denen Henneckenrode als herausragendes Etappenziel aufgeführt wird: U.a. „Holler Kirchenradweg“, Radtour „Schlösser und Burgen“, „Rundradweg Nettetal“. Leider gibt es in Henneckenrode weder ein Café noch einen Kiosk für diese Tourist*innen.



Die Gruppe

Die Gemeinschaft

Der Verein

Aktuell sind wir zehn Menschen (Stand: Oktober 2023), die sich aktiv an der Entwicklung des Wohnprojektes beteiligen. Unsere Gruppe besteht aus ungefähr gleich vielen Männern und Frauen im Alter von 30 bis 60 Jahren.

Wer wir sind

Innerhalb der Gruppe widmen wir uns - neben den vielen sehr konkreten Aufgaben des Planens, Organisierens, Vernetzens usw. - kontinuierlich der Entwicklung der Gemeinschaft. Dies ist ein großes Übungsfeld! Und wir sehen uns auf einem guten Weg. Wir merken, dass sich die Aufmerksamkeit

auf die sozialen Themen letztlich auszahlt und die Gruppe immer stabiler wird. Gemeinschaft sehen wir wie jede Beziehung als fortwährenden Prozess, der explizit gestaltet werden will und innerhalb dessen stets Bewegung ist.

Ideelle Leitplanken

Um der fortschreitenden Zerstörung der Ökosysteme entgegenzuwirken, Resilienz angesichts drohender Krisen zu entwickeln und unsere Lebensgrundlagen zu erhalten, braucht es einen grundlegenden Wandel in unserer Gesellschaft, in unseren Beziehungen zueinander und zur Natur.

Dafür entwickeln wir in unserer Gemeinschaft und darüber hinaus partizipative Formen des sozialen Miteinanders, die es uns ermöglichen, uns gleichermaßen mit unseren Wahrnehmungen und Ideen einzubringen, Verantwortung zu übernehmen und an gemeinschaftlichen Entscheidungen teilzuhaben. Wir wollen Strukturen schaffen, in denen eine hohe Identifikation und Verbundenheit mit unserem Lebensumfeld sowie eine ganzheitlich nachhaltige Lebensweise möglich wird. Unsere Prämissen hierfür sind:

zusammenleben und füreinander da sein wollen. Hier üben wir uns in Achtsamkeit und wollen eine positive Kultur des Miteinanders entwickeln. Wir wollen lernen, Konflikte konstruktiv zu bewältigen und erproben gleichzeitig Lösungen für die zukünftigen Herausforderungen, im Kleinen wie im Großen.

In Gemeinschaft leben heißt für uns, in Beziehung miteinander zu gehen, miteinander zu lernen und uns auch der Reibung zu stellen, die eine (räumliche) Nähe mit sich bringt. So haben wir uns auch dazu entschieden, überwiegend in Wohngemeinschaften zu leben, weil wir uns diese Form des Wohnens wünschen und zutrauen.

Leben in Gemeinschaft

Die Gemeinschaft ist unser Rahmen, in dem wir wirksam werden, für uns selbst und für die Gesellschaft. Sie soll die Basis dafür bilden, unsere Lebensweise zu verändern und in Einklang mit der Natur zu bringen, indem sie die psychosozialen und materiellen Voraussetzungen für eine nachhaltige Erfüllung der individuellen Bedürfnisse schafft.

Sie will aber auch Heimat sein, ein Ort an dem Menschen in ihrer Unterschiedlichkeit solidarisch

Nachhaltigkeit

Für alle Lebensbereiche streben wir nachhaltige Lösungen an. Durch die gemeinsame Nutzung von Flächen, Dingen und Versorgungsleistungen sollen viele individuelle Bedürfnisse gemeinschaftlich erfüllt, Ressourcen geschont und effizient genutzt werden.

Wir wollen genügsam wohnen und die Größe der (beheizten) Wohnflächen gering halten. Vorgesehen ist ein privat genutzter Raum pro Person. Die Sparsamkeit im Flächenbedarf und gemeinsam genutzte Räume wie Küchen, Bäder und Gemeinschaftsräume schonen Ressourcen in finanzieller und ökologischer Hinsicht

Beim Bauen ist uns wichtig, dass unser Handeln ökologisch, energiesparend und nachhaltig ist. Wenn möglich, sollen vorhandene Strukturen erhalten bleiben oder Bauteile und Baustoffe wiederverwendet werden sowie benutzte Materialien zum Einsatz kommen.

Bei der Energieversorgung streben wir Klimaneutralität an und planen, unsere Energie weitgehend aus regenerativen Quellen zu beziehen und sparsam zu verbrauchen. Mit Wasser wollen wir sorgsam umgehen und den Verbrauch möglichst gering halten.

Eine teilweise Versorgung mit Lebensmitteln aus dem Garten ist ebenso geplant. Die Bewirtschaftung soll nachhaltig erfolgen und die Erhaltung bzw. Erhöhung der Biodiversität berücksichtigen.

Wir wollen unabhängig von Verbrennungsmotoren mobil sein und werden vorwiegend auf die Mobilitätsangebote des öffentlichen Nahverkehrs sowie Fahrräder, Lastenräder und E-Bikes setzen. Wo auf Autos nicht verzichtet werden kann, sollen sie emissionsfrei sein und gemeinschaftlich genutzt werden.

Offenheit in die Region und ins Dorf

Das Schloss war und ist Mittelpunkt von Henneckenrode und als solchen sehen wir unser Projekt. Wir stehen im Austausch mit der Dorfbevölkerung und schaffen Räume für Begegnung. Wir möchten aber auch über die Grenzen von Gemeinschaft und Henneckenrode hinaus wirksam sein und streben Kooperationen mit weiteren Akteuren an. Wir betreiben Netzwerkarbeit und wollen uns mit regionalen Initiativen verbinden, mit denen wir Überschneidungen in den Bereichen Ökologie, Bildung, Kultur und soziales Engagement sehen.

Viele Angebote der Gemeinschaft richten sich auch an Menschen von außerhalb, die als Gäste kürzere oder längere Zeit im Schloss verweilen können, und hier entsprechende Übernachtungs- und Versorgungsmöglichkeiten finden.

Sorgfältiger und nachhaltiger Umgang mit dem Denkmal

Bei der Sanierung und Wiederbelebung des Schlosses und der dazugehörigen Bauten und Grünflächen, werden wir Rücksicht auf die historisch gewachsenen Strukturen nehmen und versuchen, diese in ein modernes und nachhaltiges Nutzungskonzept zu integrieren. Denkmalgeschützte Bereiche müssen erhalten bleiben und geben in ihrem Zusammenspiel den Rahmen vor, an dem sich neue Nutzungen orientieren müssen.

Dem gesellschaftlichen Wert dieses Baudenkmals wollen wir Rechnung tragen, indem wir Bereiche der Anlage öffentlich oder halböffentlich gestalten und in Veranstaltungen und Ausstellungen über die bauhistorischen sowie soziokulturellen Besonderheiten und die Geschichte dieses Ortes informieren. Außerdem sollen an die Erfahrungen und Geschichten von Menschen, für die der Ort ein Zuhause war, erinnert werden.

Soziokulturelle und gewerbliche Nutzungen

Mit dem Ziel, ökologisch sinnvolle und nachhaltige Strukturen zu schaffen, wollen wir den Menschen in der Gemeinschaft ermöglichen, vor Ort sowohl ihrer Arbeit nachzugehen als auch ihre kulturellen Bedürfnisse zu erfüllen.

Es soll Raum für Initiativen und Projekte im und um das Schloss entstehen. So können Arbeitsplätze entstehen, die uns erlauben gemeinwohlorientierte Wirtschaftsformen entsprechend unseren Werten zu realisieren und zugleich der Selbstversorgung sowie Finanzierung der Gemeinschaft dienen. Darüber hinaus werden Räume für ein vielfältiges kulturelles Leben geschaffen, für Menschen innerhalb und außerhalb der Gemeinschaft.

Bildung und Transformation

Wir begreifen unser gesamtes Projekt als Bildungsraum, in dem das Miteinander-Lernen im Vordergrund steht und sind überzeugt, dass Bildung

besonders gut durch konkrete eigene Erfahrungen gelingt. Wie in einem Reallabor werden wir in verschiedenen Bereichen Strategien einer gesellschaftlichen Transformation hin zu einer nachhaltigen Lebensweise entwickeln und erproben. Erkenntnisse aus diesen Prozessen wollen wir in

Historie der Projektgruppe

Der Verein GEWISS e.V. wurde im April 2021 gegründet. Zuvor hatte sich eine Gruppe überwiegend junger Menschen formiert, die mit Begeisterung und Initiative über neue Nutzungsmöglichkeiten für das Schloss Henneckenrode nachdachten. Nach intensivem Austausch mit dem Bistum Hildesheim, der im Juni 2022 in einer **gemeinsamen Absichtserklärung** mündete (siehe **Letter of Intent**), begann der „Anhandgabeprozess“. Seitdem betreibt GEWISS die Projektentwicklung haupt- und eigenverantwortlich selbst. Wie in der gemeinsamen Absichtserklärung formuliert, verstehen sich Bistum und GEWISS als Projektpartner. Der Verein hat sich seit seiner Gründung personell stark verändert. Es sind neue Menschen dazu gekommen und einige der Gründungsmitglieder des Vereins sind nicht mehr aktiv beteiligt. Im August 2022 haben sich die verbliebenen Gründungsmitglieder mit der Wohnprojektinitiative „Ändern Leben Jetzt“ zusammengeschlossen. Die Kennenlernphase und der intensive Austausch über die jeweiligen Vorstellungen und ideologischen Beweggründe mündeten im Dezember 2022 in einem Visionspapier. Seitdem befassen wir uns noch intensiver mit der konkreten Planung des Projektes. Um uns in der Projektentwicklung weiter zu professionalisieren, haben wir die Satzungsziele des Vereins verändert und die Gemeinnützigkeit beantragt. Außerdem gründeten wir im Mai 2023 zusätzlich die **Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)**, die „**Interessens- und Planungsgemeinschaft Schloss Henneckenrode**“ und überarbeiteten die Vereinsatzung von GEWISS grundlegend. Über die GbR werden wir die Umbauplanungen und ein neues Energie- und Wärmekonzept finanzieren. Bereits

Seminaren an Menschen von außerhalb weitervermitteln und somit Impulse für weitere Veränderungen setzen. Gleichzeitig wollen wir auch eine Plattform für externe Bildungsangebote schaffen, die im Einklang mit unseren Werten und Zielen stehen.

im Juni 2023 beauftragten wir, bzw. die neu gegründete GbR das Architekturbüro PK+, das uns seitdem mit der notwendigen Expertise unterstützt. Die **Anerkennung der Gemeinnützigkeit des Vereins GEWISS** steht im Oktober 2023 kurz bevor.



Organisationsstrukturen der Projektgruppe

Die formalen Organisationsstrukturen werden sich entsprechend unseres Anspruchs, prozesshaft vorzugehen (siehe Visionspapier), während der verschiedenen Phasen des Gesamtprojektes verändern und an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden. Wir rechnen mit drei konzeptuell unterschiedlichen Projektphasen.

Erste Phase

In der **ersten Phase** „Projektentwicklung“ befinden wir uns aktuell. Hier stellen wir die wichtigsten Weichen für den späteren Projektverlauf, machen Pläne, eruieren die Gegebenheiten vor Ort und wachsen als Gemeinschaft. Organisiert sind wir im **Verein GEWISS** und in der **Gesellschaft bürgerlichen Rechts „Interessens- und Planungsgemeinschaft Schloss Henneckenrode“ (GbR)**.

Zweck des nun gemeinnützigen **Vereins** „Generationen wohnen im Schloss“ - GEWISS e.V. ist die Revitalisierung und Förderung des Schlosses Henneckenrode als Ort des gemeinschaftlichen Zusammenlebens von Jung und Alt und als öffentlich zugänglichen Ort der Begegnung für die Bewohnenden des Dorfes und der Umgebung. Der Verein tritt ein für den Erhalt der historischen Bausubstanz, für den Denkmalschutz, für den Natur- und Umweltschutz und fördert die Landschafts- und Denkmalpflege. Der Verein engagiert sich für eine zukunftsorientierte, identitätsstiftende Dorfentwicklung unter anderem als wichtigen Beitrag zur Entwicklung des ländlichen Raumes. Räume sollen geschaffen werden für die Entwicklung gesellschaftlicher Visionen unter Einhaltung der Klimaschutzziele, und dabei soll zu einem gleichberechtigten Miteinander unabhängig von individuellen Ressourcen und Statuszuweisungen beigetragen werden. Der Verein ist gemeinwohlorientiert ausgerichtet und verfolgt soziale Ziele, dabei erinnernd an das soziale Anliegen der Blum'schen Waisenhausstiftung und des Kinderheims.

Neben der vollen Vereinsmitgliedschaft besteht auch die Möglichkeit einer Fördermitgliedschaft. Fördermitglieder sind passive Unterstützer*innen,

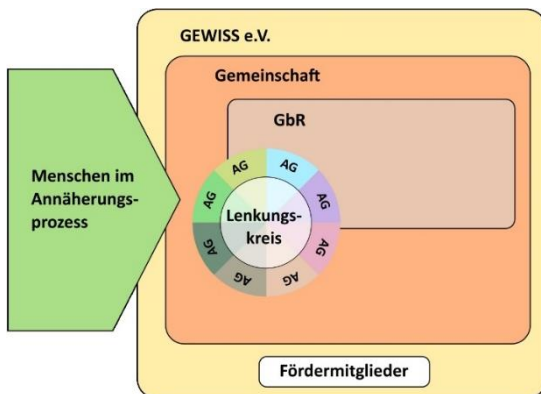
die sich nicht aktiv an der Projektentwicklung beteiligen.

Im **GbR-Vertrag** haben wir uns darauf verständigt, wie wir in der Projektentwicklungsphase notwendige, gemeinschaftliche finanzielle Investitionen tätigen wollen. Geregelt sind darin z. B. die Höhe der ersten Einzahlung in die GbR, der Umgang mit Austritten etc. Stehen finanzielle Investitionen an, trifft die GbR diese allerdings nicht selbst, sondern der **Lenkungskreis**. Die GbR tritt nur formal als Auftraggeberin und Vertragspartnerin gegenüber Dritten (Planung, Handwerk, etc.) auf. Die Voraussetzung für die Mitgliedschaft in der GbR ist die vollwertige Mitgliedschaft im Verein und dem damit zusammenhängenden Durchlaufen des Annäherungsprozesses. Außerdem muss ein gewisser Sockelbetrag eingezahlt werden. Bei Entscheidungen, die der Lenkungskreis trifft und die größere finanzielle Ausgaben nach sich ziehen (z. B. die Beauftragung eines Architekturbüros), haben GbR-Mitglieder ein Veto-Recht. Investitionen für die Projektentwicklung werden aus dem GbR-Vermögen bezahlt.

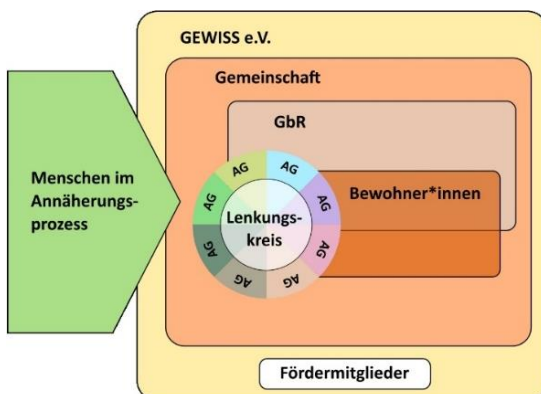
Als **Gemeinschaft** bezeichnet sich die Gruppe von Menschen, die sich prinzipiell vorstellen kann, später in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zusammen zu wohnen, und die dieses Projekt gemeinsam realisieren möchte. Wir teilen ähnliche Wertvorstellungen und Weltanschauungen (siehe Visions-, Werte- und Haltungspapier). Um Teil der Gemeinschaft zu werden, müssen Interessierte einen Annäherungsprozess durchlaufen, in dem die Gruppe und die sich Annähernden herausfinden, ob sie tatsächlich zusammenpassen. Mit der Aufnahme in die Gemeinschaft geht auch immer ein Eintritt in den Verein einher. Ein Vereinseintritt bedingt aber nicht die Gemeinschaftsmitgliedschaft.

Der **Lenkungskreis** ist das Gremium, in dem alle richtungsweisenden Entscheidungen besprochen und getroffen werden.

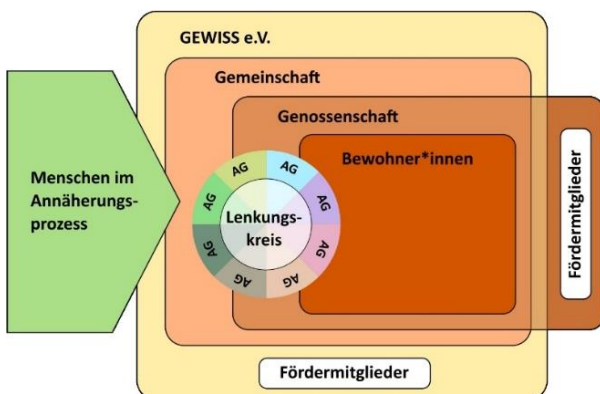
1. Phase: Projektentwicklung



2. Phase: Ankommen im Schloss



3. Phase: Genossenschaft und Umbau



Zweite Phase

In der **zweiten Phase** „Ankommen im Schloss“ wollen wir noch stärker vor Ort aktiv werden. Das bedeutet, diese Phase beginnt mit dem Abschluss eines **Zwischennutzungsvertrags** mit der Blum'schen Waisenhausstiftung. Vertragspartner kann der Verein GEWISS e.V. werden.

Mit dem Zwischennutzungsvertrag will der Verein mehr Verantwortung für die Liegenschaft übernehmen. Angedacht ist, dass der Verein als Vermieter auftreten und bereits bewohnbare Wohnräume oder Räume für das Hofcafé oder Seminare vermieten oder nutzen kann. Welche Rechte und Pflichten damit verbunden sein werden, gilt es noch auszuhandeln (siehe Ausblick). Die Blum'sche Waisenhausstiftung soll im Gegenzug von betrieblichen Aufgaben und Kosten entlastet werden.

Die Planung der Sanierungsmaßnahmen und die Projektentwicklung wird während dieser Phase fortgeführt und zu einem Reifegrad gebracht, welcher die Gründung der Genossenschaft, den Abschluss des Erbpachtvertrages, die Aufnahme von Krediten und schließlich die Beauftragung der Sanierungsmaßnahmen erlaubt. Die GbR fungiert in dieser Phase weiterhin als Gremium und Instrument zur Finanzierung der Planungskosten.

Dritte Phase

Der Beginn der **dritten Phase** „Genossenschaft und Umbau“ beginnt mit der Gründung der Genossenschaft und den ersten größeren Baumaßnahmen.

Die **Genossenschaft** übernimmt die Aufgabe des Vereins als Vertragspartner der Blum'schen Waisenhausstiftung und die Aufgaben der GbR. Sie tritt gegenüber dem Bistum als Vertragspartnerin für den Erbpachtvertrag und als Vermieterin auf. Die GbR wird aufgelöst. Die Einlagen der GbR werden in Genossenschaftsanteile (anteilig) übertragen.

Bewohnende oder andere regelmäßig Nutzende von Räumlichkeiten müssen Mitglieder der Genossenschaft sein. Das heißt, der Kauf von Genossenschaftsanteilen ist notwendig, um Räumlichkeiten zu mieten. Alle Mieter*innen sollen dementsprechend gleichzeitig Genossenschaftsmitglieder sein und über alle baulichen (z. B. Sanierungsmaßnahmen), wirtschaftlichen (z. B. Miethöhe) und sozialen Belange (z. B. Wer einziehen darf) entscheiden. Personen, die nur im Verein Mitglied sind, werden also nicht mehr über Dinge entscheiden, die das Wohnen direkt vor Ort betreffen. Die Aktivitäten

des Vereins werden sich auf seinen Satzungszweck (siehe oben) konzentrieren. So sollen die Bewohnenden ein Höchstmaß von Selbstbestimmung erhalten und Fremdbestimmung soll vermieden werden. Jedes Genossenschaftsmitglied hat unabhängig der Höhe seiner oder ihrer Genossenschaftsanteile eine Stimme. Personen oder Organisationen, die nicht direkt vor Ort wohnen oder Räumlichkeiten nutzen, können Fördermitglieder der Genossenschaft werden. Stimmrechte gehen mit einer Fördermitgliedschaft nicht einher. So der Plan.

Netzwerke, Interessengruppen und Aktivitäten von GEWISS

Auf gute Nachbarschaft! Die Aktivitäten von GEWISS und die Strahlkraft des Schlosses ziehen schon jetzt immer breiter werdende Kreise. GEWISS will einen Beitrag leisten für ein lebendiges und liebenswertes Dorfleben.

Zum Bistum Hildesheim und zur Bauabteilung: Das gegenseitige Vertrauen in die Entwicklung dieses gemeinschaftlichen Wohnprojektes wurde im Mai 2022 im „Letter of Intent“ (= Absichtserklärung) bekräftigt und vereinbart. Bistum und GEWISS stehen in einer partnerschaftlichen Beziehung zueinander. Dazu steht GEWISS in regelmäßigem Informationsaustausch mit dem Leiter der Bau-Abteilung des Generalvikariats des Bistums Hildesheim als Vertreter der Blum'schen Waisenhausstiftung und anderen.

Die **Öffentlichkeitsarbeit** ist eine wichtige Aufgabe zur Bekanntmachung von GEWISS, zum Finden



weiterer Mitglieder und zum gegenseitigen Kennenlernen. Seit Herbst 2022 ist GEWISS immer wieder **im Dorf präsent**. Wir sprechen die Hof- und Dorfbewohner*innen an, laden sie ein und suchen den Kontakt zu ihnen, ebenso zur Kirchengemeinde auf dem Wohldenberg. Wir veranstalten regelmäßig „offene Schlossnachmittage“ – bisher sechs in diesem Jahr –, die wir mit Pressemitteilungen an die lokalen Medien, auf unserer Website und in Internetportalen ankündigen. An jedem dieser Nachmittage sind bisher ca. 40 – 80 Menschen gekommen: Menschen, die sich über das Wohnprojekt informieren und uns kennenlernen wollen, Care-Leaver*innen/ ehemalige Heimkinder, Mitarbeiterinnen, ehemalige Dorfbewohner*innen und natürlich Neugierige, die schon immer mal das Schloss von innen sehen wollten.

Dies zeigt, dass das Schloss – obwohl leerstehend und ungenutzt – bereits jetzt eine große Anziehungskraft hat und sich bereits jetzt zu einem **Ort der Begegnung** entwickelt.

Zu heutigen und ehemaligen Dorfbewohner*innen gibt es beständige Kontakte sowie zur Familie des Pächters auf dem Gutshof, zum Ortsvorsteher und zur Feuerwehr Sottrum. Zu Kaffee und Kuchen waren im September 2023 wieder alle Dorfbewohnende eingeladen. Ebenso steht GEWISS im Gespräch mit der Kinder- und Jugendhilfe, die die alte Schule sowie das Backsteingebäude im Schloss für eine ambulante Kindertagesgruppe nutzt und auch die Mehrzweckhalle sowie den Spielplatz davor belebt. GEWISS hat einen „Heimat-Tag“ der Senioren-Tagespflege „Tagesnest“ in der ehemaligen neuen Schule inhaltlich gestaltet und für Mitarbeiter*innen und Senior*innen der Tagesstätte einen Ausflug ins Schloss organisiert. Pfarrer Lampe von der katholischen Pfarrgemeinde Wohldenbergl zeigt sich als starker Unterstützer und Befürworter des Wohnprojektes und berichtet im Pfarr-Rundbrief über GEWISS-Aktivitäten. Wir kooperieren mit der Kirchengemeinde, z.B. nahmen Mitglieder von GEWISS am Fronleichnamfest teil und stellten das „Schloss-Projekt“ vor.

Eine engagierte und interessierte Zusammenarbeit und gegenseitige Unterstützung besteht mit dem Henneckenroder Verein „Nette Störche e.V.“. Er organisiert Müllsammelaktionen im Nettetal, ornithologische Führungen, Storchentage etc., an denen sich auch immer wieder GEWISS-Mitglieder beteiligen.

Für Menschen, die im Schloss Henneckenrode aufgewachsen sind oder die dort gearbeitet haben, soll die Tür des Schlosses immer offenstehen, und

das Schloss soll Ankerpunkt, Erinnerungsort, Treffpunkt für Ehemaligentreffen bleiben. Die erste Planung für eine kirchliche Trauung im Sommer 2024 im Schlossgarten ist schon im Gange.

Im kleinen Rahmen führen wir bereits **Mitmachaktionen** durch: Unkraut jäten, Wege freischneiden, Renekloden pflücken, Äpfel pflücken. Alle Interessierten können mitmachen und ihre Ernte mitnehmen. Bei all diesen Aktionen entwickeln sich neue Ideen für weitere Aktivitäten und soziokulturelle Veranstaltungen, die wir in den nächsten Jahren umsetzen wollen. Letztendlich soll auch zum Angelverein, der den Teich betreut, Kontakt aufgenommen werden.

Der Kontakt zum Bürgermeister der Gemeinde Holle, zur Gemeindeverwaltung und zu den Kommunalpolitikern muss noch erweitert werden, ebenso der Kontakt zum Landkreis.

Die **Reichweite unserer Öffentlichkeitsarbeit** geht mittels Pressemitteilungen, Mund-zu-Mund-Werbung, unserer Website www.gewiss-ev.eu dem mehrmals im Jahr erscheinenden eRundbrief mit wachsendem Verteiler und Einstellungen in Internetportalen über das Dorf und die Gemeinde Holle hinaus (siehe Pressespiegel in der Anlage). Erreicht wird der Landkreis Hildesheim, die Stadt Hildesheim und überregional Interessierte, die in den Wohnportalen nach Wohnprojekten suchen. Sie können sich über unsere Website informieren. Dieses Nutzungskonzept soll wie eine Imagebrochure in der Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt werden und für unser Projekt werben.



Planung

Henneckenrode bietet enorme Freiräume zur persönlichen Entfaltung und zur Gestaltung. Sowohl im Schloss und den angrenzenden Gebäuden als auch in dem großen ehemaligen Schlossgarten mit Teich und den umliegenden Grünflächen. Hier können viele Menschen gemeinschaftlich wohnen, arbeiten, sich verwirklichen, sich begegnen und engagieren.

In intensiver Zusammenarbeit mit unserem Architekten Oliver Arndt (PK+ Hannover) ist ein erstes architektonisches Konzept entstanden, das als Grundlage für das weitere Vorgehen dienen wird. In diesem Vorentwurf sind viele Fragen nicht abschließend geklärt, und auch hinsichtlich der Raumaufteilungen werden sicherlich noch Entwicklungen stattfinden. Ziel dieses Entwurfs ist in erster Linie, ein „Gerüst“ zu entwickeln, innerhalb dessen zum einen die Bedürfnisse der Gemeinschaft Raum finden und das zum anderen einen realistischen und mit dem Baurecht konformen ersten Ansatz darstellt.

Hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen und ihrem Verhältnis zueinander sind in der Gemeinschaft relativ klare Vorstellungen entstanden und in den Entwurf eingearbeitet: Das Schloss soll überwiegend zum Wohnen genutzt werden, mit Wohnmöglichkeiten für ca. 28 Menschen.

Gleichzeitig soll es auch ein Ort sein, wo Öffentlichkeit sein darf und eingeladen ist. Die Wohnnutzung erfordert ein besonderes Maß an Privatheit, Überschneidungen mit öffentlichen Räumen wollen

sorgfältig überlegt sein. Deshalb findet das Wohnen überwiegend in den beiden Obergeschossen statt, während das EG auch öffentliche bzw. teil-öffentliche Bereiche beherbergt.

Bei der Planung wurde die vorhandene Struktur berücksichtigt, also versucht, möglichst viel Bausubstanz zu erhalten. Nicht einbezogen in die bisherige Planung, aber durchaus mitgedacht, sind der Keller und der Dachboden. Weiterhin soll der Einbau eines Fahrstuhls vorgesehen werden.

Bisher wurde das Schloss als Kinderheim genutzt. Die letzte große Sanierung erfolgte in den 1960 - 70er Jahren. Eine Umnutzung des Schlosses bedeutet, dass heutige Anforderungen an das Baurecht berücksichtigt werden müssen.

Im Schloss soll es also verschiedene Nutzungsbereiche geben: **Wohnbereiche** (private Nutzung), Bereiche für eine **gemeinschaftliche Nutzung**, einen **Seminarbereich** mit Gästeverzehrung und Räumlichkeiten für ein **Hofcafé**. Nutzungsschwerpunkt wird das gemeinschaftliche Wohnen sein.

Nutzungen	Nettoraumflächen (NRF)
Wohnnutzung (Wohnraumfläche der WGs)	1.032 m ²
Gemeinschaftliche Nutzung inkl. Großküche und Eingangsbereich	352 m ²
Seminarbetrieb	71 m ²
Hofcafé	58,5 m ²
Verkehrsflächen	224,5 m ²
Gesamte Gemeinschaftsflächen	481,5 m²
Gesamte Nutzflächen	1.738 m²

Erschließung: problematischer Bestand und Neuplanung

Das Schloss hat zurzeit außer dem Haupteingang nur drei weitere Eingangstüren, die direkt ins Freie führen: zwei Türen in den Anbauten und eine Tür am Nordgiebel. Die bestehenden Treppenräume sind als Fluchtwege nicht geeignet, weil sie weder baulichen Brandschutzanforderungen entsprechen noch – mit Ausnahme der Haupttreppe in der Mitte des Schlosses - auf direktem Weg ins Freie führen. Die beiden seitlichen Treppen werden deshalb zurückgebaut. Anstatt die Haupttreppe als ersten Fluchtweg in ein abgeschlossenes Treppenhaus einzubauen – was gestalterisch und hinsichtlich des sorgsamsten Umgangs mit dem Denkmal sehr fragwürdig wäre, ist direkt an das Foyer angrenzend ein neues Treppenhaus geplant. Die Zulässigkeit dieser Lösung muss noch geprüft werden. Ein zweites Treppenhaus entsteht am Nordgiebel, mit direktem Zugang nach draußen. Beide Treppenhäuser können bis in den Dachboden führen, das Treppenhaus im Norden evtl. auch bis in den Keller (die vorhandenen Kellertreppen sind sehr unkomfortabel).

In allen Geschossen ist weiterhin eine Mittelgang-Erschließung vorgesehen. Diese hinsichtlich der Belichtung eigentlich nicht optimale Lösung ergibt sich als vernünftige Antwort auf die Gebäudetiefe und entspricht der vorhandenen Struktur. Um Licht in die Flure zu bringen und einen rein „funktionalen“ Charakter aufzuheben werden sie innerhalb der Wohngruppen je nach räumlicher Gegebenheit durch offene Gemeinschaftsküchen unterbrochen bzw. durch Nischen etc. aufgelockert.

Erdgeschoss (siehe Grundriss)

Im EG ist ein kleiner Seminarbetrieb sowie ein Hofcafé untergebracht. Die Räumlichkeiten stehen jeweils auch der Gemeinschaft zur Verfügung. Weiterhin wird es im EG eine Wohngruppe mit barrierefreien bzw. barrierearmen Räumen geben.

Eine Großküche kann flexibel für die Gemeinschaft, Seminarbetrieb oder für das Café genutzt werden, je nach Bedarf. Ein großes Anliegen war es, das (öffentliche) Foyer aufzuweiten, den Bezug zur Gartenseite des Schlosses herzustellen und der repräsentativen historischen Treppe einen angemessenen Raum zu geben. Im Foyer soll damit erlebbar sein, dass man sich in einem Schloss befindet.

Obergeschoss (siehe Grundriss)

Im OG sind zwei Wohngruppen mit insgesamt 14 individuellen Wohnräumen untergebracht. Beide Wohngruppen sind unmittelbar über die Freitreppe aus dem Foyer erreichbar, sowie über die beiden neuen Treppenhäuser. Die lichte Raumhöhe ist, wie auch im EG und teilweise im Dachgeschoss, außerordentlich groß, so dass sich der Einbau einer zweiten Ebene für Funktionen wie Schlafen oder Aufbewahrung anbietet.

Dachgeschoss (siehe Grundriss)

Die beiden Wohngruppen im DG mit insgesamt zehn individuellen Wohnräumen sind über die neuen Treppenhäuser erschlossen. Die Küchen sind hier etwas kleiner als im OG. Beide Wohngruppen teilen sich ein „Kaminzimmer“, das in der Mitte gelegen ist.

In der Gemeinschaft entstand der Wunsch, im Projekt auch Gäste unterbringen zu können. Dies könnte im nördlichen (linken) Teil des Dachgeschosses stattfinden. Zum jetzigen Zeitpunkt (Stand Oktober 2023) legen wir diesen Gedanken zunächst beiseite und planen hinsichtlich Nutzung und Finanzierung dort eine Wohngruppe. Prozesshaft wird sich zeigen, wie es mit dem Thema Übernachtungsgäste weitergehen wird.

WOHNGRUPPE 2
8 Zimmer (8-12 Personen)
NRF ca. 280m²



WOHNGRUPPE 3
6 Zimmer (6-10 Personen)
NRF ca. 210m²

BEGEGNEN
NRF ca. 25m²

Grundriss Obergeschoss M 1:200

Grundriss Dachgeschoss



P K

Dachboden

Der Ausbau des Dachbodens zu einem zusammenhängenden großen Raum beispielsweise für Co-Working, Atelier, Seminar etc. wäre wünschenswert, zumal hier ein wundervoller Raum entstehen könnte. Hier bedarf es jedoch noch einer intensiven Diskussion mit dem Brandschutz-Sachverständigen und Abwägung hinsichtlich des ggf. erheblichen baulichen Mehraufwands. Dieser entsteht, wenn das Gebäude durch die Nutzung des Dachbodens in eine höhere Gebäudeklasse (5) fällt, was höhere Brandschutzauflagen zur Folge hat.

Die Dachkonstruktion ist mit Ausnahme einiger kleinerer Schäden durch Feuchtigkeitseintritt in gutem Zustand.

Keller

Der Keller führt über fast zwei Geschosse nach unten und ist über mehrere Fenster belüftet und belichtet. Zwei Zugänge führen in den Keller: eine gewendelte Treppe aus dem Bereich Großküche und eine Treppe über ein Tor im Nordgiebel. Der Keller ist geräumig, trocken und sehr gut für Lagerung geeignet. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage.

Die vorhandene Struktur lässt manches Rätsel offen: gab es hier früher mal eine Treppe in den Garten? Oder einen Brunnen? Und warum ist nur ein Teil des Schlosses unterkellert? Es gibt deutliche Hinweise darauf, dass es einmal weitere Kellerräume gegeben haben muss. Reste einer Wendeltreppe deuten auf einen früher vorhandenen direkten Zugang zum Hof.

Wie geht's weiter? Nächste Planungsschritte

*In einem nächsten Schritt sollen mit Fachplaner*innen weitere grundlegende Fragen geklärt werden.*

Hier steht insbesondere der Brandschutz im Fokus. Die Ertüchtigung der Wände und Decken nach gültigem Baurecht hat ggf. sehr weitreichende Auswirkungen, bis dahingehend, dass sämtliche vorhandenen Leichtbauwände und Unterdecken abgerissen und neu gebaut sowie auch alle Fußböden erneuert werden müssen. Dies entspricht nicht dem Wunsch der Gemeinschaft nach einem prozesshaften, ökologisch nachhaltigen Wachsen und Werden, nach einer Bauweise, die möglichst das Vorhandene weiternutzen sowie mit gebrauchten Materialien arbeiten will (Stichwort graue Energie). Was da vielleicht doch möglich ist, also wie den berechtigten Anforderungen des Brandschutzes möglichst ohne „Tabula rasa“ entsprechen werden kann – dafür braucht es jetzt ein genaueres Hinschauen (wie genau sind die Bauteile beschaffen und miteinander in Verbindung),

evtl. die Entwicklung von Szenarien (wenn es brennt: was passiert da dann genau und wie kann man baulich darauf reagieren), in Zusammenarbeit mit Brandschutz-Sachverständigen.

Weiterhin wird uns das Thema Heizung beschäftigen. Beide Optionen - vorübergehende Reaktivierung der vorhandenen Gas-Zentralheizung oder sofortiger Umstieg auf ökologisch sinnvolle Alternativen - stehen im Raum und müssen mit Hilfe von Expert*innen diskutiert werden.

Auf Grundlage der so gewonnenen Erkenntnisse können weitere Entscheidungen gefällt werden. Auch die Denkmalpflege wird in den Prozess einbezogen werden. Wenn alle wesentlichen Parameter geklärt sind, kann die Planung schließlich in einen Bauantrag münden.

Ausblick – die nächsten Ziele, die nächsten Schritte



*Ausblick –
die nächsten Ziele,
die nächsten Schritte*

Organisatorische Ziele und Schritte

Die nächsten Ziele werden sein:

- Verhandlung und Abschluss eines **Zwischennutzungsvertrags** mit der Blum'schen Waisenhausstiftung.

Dahinter steht die Idee, dass dann vielleicht schon Räume für ein Hofcafé genutzt werden können, ggf. kleine bauliche Ertüchtigungen durchgeführt werden und Räume für Veranstaltungen, Feste oder Seminare vermietet werden können.

- Konzipierung und Gründung der **Genossenschaft**

Sie soll Besitzerin und Vermieterin des Anwesens werden. Sie soll auch die Auftraggeberin und Bauherrin der Umbaumaßnahmen sein. Mit Gründung der Genossenschaft wird die GbR aufgelöst bzw. geht in die Genossenschaft über.

Die nächsten Planungs-Schritte

Parallel zu den Vorbereitungsarbeiten für einen Zwischennutzvertrag und der Gründung der Genossenschaft sind die weiteren Planungen für das Schloss fortzuführen. Nach dem derzeitigen Informations- und Planungsstand werden wir erst den Umbau des Schlosses planen und dann die Sanierung der weiteren Gebäude der Liegenschaft angehen.

Als Voraussetzung für weitere Schloss-Planungsschritte stehen an – parallel oder hintereinander:

- Festlegung der baulichen **Brandschutz-Maßnahmen** für die Umnutzung des Schlosses vom Kinderheim zum Wohnprojekt, ggf. Beauftragung eines Brandschutzgutachtens.
- Beauftragung eines **Energiekonzeptes**, evtl. differenziert nach einer Zeit des Übergangs und dem zukünftigen Ziel der Energie- und Wärmewende.

- Eventuell ist noch ein Gutachten in Auftrag zu geben über mögliche **Schadstoffe** im Schloss.

Mit den Erkenntnissen und unter Berücksichtigung des Brandschutzgutachtens oder der Brandschutzvorgaben und des Energiekonzeptes soll die Umbau-Planung fortgeführt und die Kostenermittlungen immer weiter konkretisiert werden. Auf dieser Grundlage werden dann weitere Vorplanungen möglich und kann der Bauantrag erstellt werden.

Erst danach kann konkret festgelegt werden, ob aufgrund der Brandschutz- und Energie-Vorgaben das gesamte Schloss (ohne Dachboden) gleichzeitig umgebaut werden muss – ggf. sogar erst vor dem Einzug einiger „Pionier*innen“ – oder ob es in zwei oder drei Bauabschnitte aufgeteilt werden kann.

Die Finanzierungsplanung

Hand-in-Hand ist die Umbauplanung zu konkretisieren und mit der Finanzierungsplanung abzugleichen. Hier wird sicherlich immer wieder ein Umdenken erforderlich sein und es wird Änderungen geben. Das heißt, dass zum einen die **Umbaukosten** reduziert und ggf. gestreckt werden müssen,

zum anderen weitere **Finanzierungsquellen** aufgetan werden müssen.

Umbaukosten reduzieren

Die Reduzierung der Umbaukosten hängt davon ab

- wie hoch die Brandschutzaufgaben sein werden,
- ob wir den Umbau in zwei oder mehr Bauabschnitten aufteilen können,
- wie viel wir in die Heizungsumstellung investieren wollen und können,
- ob und wie viel Eigenleistungen möglich sind,
- ob und wie viel an Innenwänden, Raum- und Sanitärausstattung wir erhalten können.

Die Kostenschätzung und das Finanzierungskonzept sind dahingehend immer wieder anzupassen, sobald gesicherte Informationen vorliegen.

Die Erschließung weiterer Finanzierungsquellen

Die Haupteinnahmequelle sind die Genossenschaftsanteile und die Mieteinnahmen. Die Genossenschaftsanteile werden das Eigenkapital der Genossenschaft bilden.

Unklar ist noch, ob und inwieweit die Blum'sche Waisenhausstiftung sich finanziell am Abbau des Sanierungsstaus beteiligen kann.

Weitere mögliche, allerdings noch schwer abschätzbare Finanzierungsbausteine können folgende sein:

- Darlehen von Unterstützer:innen, also Familienangehörige, Freunde, Förderer des Wohnprojektes (im Moment als Nachrangdarlehen in das Finanzierungskonzept einbezogen)
- Zuschüsse oder Förderkredite der N-Bank oder der KfW (für eine aktuelle Bewertung dieser Möglichkeiten siehe Kapitel „Einsatz von Fördermitteln“).
- Einnahmen aus dem Hofcafé oder dem Seminarbetrieb oder Vermietung der Mehrzweckhalle o.a.
- Projektmittel für die Durchführung von soziokulturellen u.a. Veranstaltungen im Schloss oder auf dem Schlossgelände, die kreativ dem Umbau mit zur Verfügung gestellt werden.
- ggf. Einnahmen aus dem Garten

Für die gewerblichen Vorhaben neben der Vermietung (Hofcafé, Seminarbetrieb und soziokulturelle Veranstaltungen) gilt es, Konzepte und Businesspläne zu entwickeln.

Suche weiterer Mitglieder für Verein, Gemeinschaft und Genossenschaft

In diesem Jahr hat GEWISS viel Öffentlichkeitsarbeit betrieben, um sich bekannt zu machen, vor

Ort und im Dorf präsent zu sein und neue Mitglieder zu finden.

Fortführung der Aktivitäten von GEWISS

Das ist angedacht: Da es im Dorf keinen Dorfgemeinschaftsraum gibt, wollen wir mittelfristig die Mehrzweckhalle für private Feiern oder Gruppentreffen zur Verfügung stellen. Kontakte zu Kultur- und Kunstgruppen, Bildungsorganisationen,

sozialorientierten Vereinen, Coworking-Interessierten u.a. sind angedacht, sobald ein Zwischennutzungsvertrag mit der Blum'schen Waisenhausstiftung getroffen wurde.

