

- 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:** Umbruch Gostenhof e. V., Nürnberg
- Autor:** Lehnen, Reinhard
- Strukturtyp:** article
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/126/LOG_0062/

Reinhard Lehnen
**UMBRUCH GOSTENHOF, e.V.,
NÜRNBERG**

Zur Privatisierung städtischer Wohngebäude

Seit 1981 wird in acht Blöcken in dem innenstadtnahen Arbeitsquartier Gostenhof eine „einfache Stadterneuerung“ durchgeführt. Ziel dieser einfachen Stadterneuerung ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen für die gegenwärtigen Bewohner unter Berücksichtigung ihrer konkreten und wirklichen Bedürfnisse. Die Verbesserungen an den Wohnungen, im Wohnumfeld und bei den sozialen und kulturellen Einrichtungen und Angebote sollen aber auch dazu führen, daß die Bewohner nicht nur - mangels Mietzahlungsfähigkeit - in dem Quartier wohnen bleiben müssen, sondern auch dort leben *wollen*. Eine wesentliche materielle Basis für die „Bindung“ typischer Bewohner von sanierungsbedürftigen Innenstadtrandquartieren ist u.E. die Schaffung von anderen rechtlichen Verhältnissen zwischen dem Bewohner und seiner Wohnung. Identifikation mit dem Stadtteil kann nur entstehen, wenn der Bewohner objektiv mehr ist als ein Objekt der Planung bzw. der Renditeerwartungen des Hauseigentümers. Bei begrenzten öffentlichen Mitteln und Subventionsmöglichkeiten können bezahlbare Wohnungen außerdem nur bei einem hohen Anteil von Selbsthilfe der Betroffenen geschaffen oder erhalten werden. Selbsthilfe ist aber wiederum von ihrem Umfang abhängig von der Identifikation des Mieters mit seiner Wohnung. Voraussetzung ist deshalb die Möglichkeit für den Betroffenen, sich in der Wohnung sicher zu fühlen und auch Möglichkeiten zur Selbstbestimmung über die Wohnung zu erlangen. Auch sozialpolitische Zielsetzungen, wie die Wiederbelebung von Nachbarschaftshilfe anstelle von Fürsorge, sind nur dann zu realisieren, wenn die Bewohner untereinander wieder in gemeinsame Lebenszusammenhänge eintreten, die wohl am ehesten in einem Wohngebiet bei der Erstellung oder Modernisierung der eigenen Wohnung hergestellt werden können.

Damit diese Ziele Realität werden können, wird im Rahmen der Stadterneuerung Gostenhof eine Erneuerungsstrategie praktiziert, die einerseits auf vorhandenen Genossenschaften und andererseits auf neue Träger im „kollektiven Eigentum“ setzt. Dazu werden Wohngebäude und Grundstücke, die im Rahmen des Vorkaufsrechts nach § 24ff. BBauG erworben wurden, vorrangig bestehenden „alten“ Genossenschaften angeboten. Es zeigte sich jedoch im Verlauf des Projektes, daß die vorhandenen Genossenschaften nur z.T., und dann wiederum nur in beschränktem Umfang dazu motiviert werden konnten, solche Projekte zu realisieren. Allerdings konnten eine Reihe von Häusern an Genossenschaften veräußert werden, in denen inzwischen auch Modernisierungen mit hohem Selbsthilfeanteil bei tragbaren Mieten stattgefunden haben.

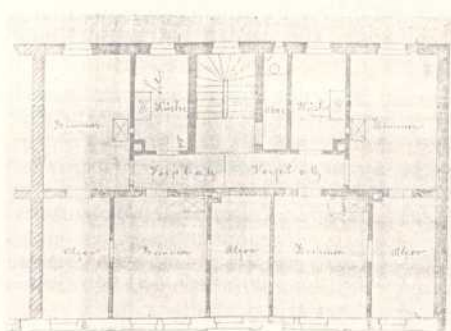
Das Projekt *Umbbruch* Gostenhof ergab sich damit aus einer Fortentwicklung einer Verwaltungsstrategie. Es war damit von vornherein ziemlich „kopflastig“. Tatsächlich gab es zunächst die Häuser, die es galt, zu privatisieren. Zunächst gab es zwei Wohngebäude mit insgesamt 13 Wohnungen und einem Laden sowie einer Gaststätte. Außerdem stand im Herbst 1982 der freihändige Erwerb



eines weiteren Wohngebäudes mit acht Wohnungseinheiten für die Stadt an, da der bisherige Eigentümer nicht bereit war, die Auflagen der Wohnungsaufsicht zu erfüllen und deshalb das Gebäude möglichst bald „abstoßen“ wollte. Die Wohnungen waren alle ohne Bad und Heizung, teilweise ohne WC. Die Gebäude wiesen nicht unbedeutende Instandsetzungsmängel auf. Dadurch waren sie jedoch auch relativ billig zu erwerben. Der durchschnittliche Erwerbspreis lag bei ca. 650,- DM/qm Netto-Nutzfläche einschließlich Grundstück. Hier schienen die Voraussetzungen zum gemeinsamen Erwerb der Anwesen und anschließender gemeinsamer Modernisierung mit Selbsthilfe bei günstigen öffentlichen Mitteln am erfolgversprechendsten. Bei dem Verfasser als Projektleiter der Stadterneuerung in Gostenhof waren lediglich vage Kenntnisse über Berliner Projekte auf der Basis von Genossenschaften und Vereinen bekannt. Ein Besuch in Berlin und anschließende Kostenschätzungen sowie grobe Wirtschaftlichkeitsberechnungen machten Mut, die „Idee“ mit den Bewohnern zu erörtern.

Die Mieterstruktur in den drei Häusern ist typisch für den gesamten Stadtteil: 40 v.H. Ausländer, die Haushaltsvorstände sind fast ausschließlich etwa 30 bis 40 Jahre alt, 75 v.H. sind Arbeiter, die übrigen Kunsthandwerker bzw. aus Erziehungsbereufen. Etwa 2/3 der Haushalte waren nach intensiven Einzelgesprächen und zwei Versammlungen prinzipiell mitwirkungsbereit. Bei den nicht mitwirkungsbereiten Haushalten handelte es sich um eine spanische, eine italienische und zwei ältere deutsche Haushalte. Da diese beiden deutschen Haushalte in einem Haus mit nur fünf großen Wohnungen lebten, entfiel die soziale Basis für das Projekt in dem betreffenden Haus, so daß letztendlich das Vorhaben nur mit zwei Häusern mit zusammen 13 Wohnungen sowie einer Gaststätte realisiert wurde.

Für die mitwirkungsbereiten Haushalte war erkennbar von entscheidender Bedeutung die Möglichkeit, über die Modernisierung ihrer Wohnung (im Rahmen des technisch überhaupt Möglichen) selbst zu bestimmen. „Motivierend“ wirkte auch die Perspektive, daß bei einer Privatisierung an übliche Investoren Unsicherheit hinsichtlich



der zukünftigen Mietentwicklung zu befürchten ist. Es waren damit überwiegend praktische Gründe, die eine Mitwirkungsbereitschaft nahelegten. Soziale Kontakte innerhalb der Häuser waren sehr begrenzt und auf Großbeziehungen beschränkt. Das Projekt führte erst zu der Hausgemeinschaft, die wiederum Voraussetzung für die Stabilität eines solchen Vorhabens ist.

Bei der Entwicklung des rechtlichen Rahmens und des Finanzierungsmodells für die Übernahme der Häuser in das Eigentum der Bewohner wurde von folgenden Grundsätzen ausgegangen:

- Der Erwerb muß ohne wesentliches Eigenkapital möglich sein.
- Es sollen keine Eigentumswohnungen, sondern Solidareigentum gebildet werden.
- Individuelle Sicherheit soll sich auf die Wohnungsnutzung und Gestaltung beziehen.
- Das Projekt soll Nachbarschaft erzeugen und insbesondere zur Integration von Deutschen und Ausländern führen.
- Das Modell muß übertragbar sein.

Ausführlich wurde sowohl in der Initiative „vor Ort“ als auch innerhalb der Verwaltung die Frage diskutiert, in welcher Rechtsform das „gemeinschaftliche Eigentum“ begründet werden soll. Dabei war die Frage „Verein“



oben links:
Fassade Kernstraße 40
links:
Bautypus, Grundriß

oder „Genossenschaft“ lange Zeit heiß umstritten. Die Genossenschaftslösung wurde mehrheitlich in der Verwaltung vertreten. Dabei wurde erwartet, daß die Genossenschaft stabiler, durch das Genossenschaftsgesetz rechtlich geregelt und eine Überwachung durch die Prüfungsverbände geregelt sei. Für den Verein sprach aber letztlich

- die Möglichkeit das Projekte schneller zu realisieren,
- die internen Strukturen demokratischer gestalten zu können.
- Formalisierung und Professionalisierung zu begrenzen,
- die sozialen Ziele in den Vordergrund zu stellen vor der rein wohnungswirtschaftlichen Zielsetzung.

Außerdem kann eine nicht den Zielen adäquate Entwicklung des Vereins dadurch verhindert werden, daß im Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt und dem Verein bei den Heimfallgründen auch Prinzipien des Verhaltens des Vereins aufgenommen wurden.

Der Verein hat, außer geringen Beiträgen, zunächst keine eigenen Finanzmittel. Als Eigenkapital zum Erwerb des Hauses waren jedoch mindestens 50.000,- DM notwendig. Diese wurden aufgebracht durch zinslose Darlehen der Mitglieder an den Verein bis zu

5.000,- DM pro Haushalt. Angesichts der hohen Kapitalmarktzinsen und durch Steuer-gesetzgebungen verdorbener Verkehrswerte ist der Kaufpreis solcher Anwesen nicht aus den Mieten bzw. monatlichen Nutzungsentgelten der Mitglieder zu finanzieren. Grundbaustein der Finanzierung war deshalb von Anbeginn an, daß die Stadt Nürnberg die Grundstücke zu einem ermäßigten Erbbauzins weitergibt und lediglich die Gebäude-restwerte (ca. 400.000,- DM) von den Mitgliedern abgelöst werden müssen. Etwa 350.000,- DM wären deshalb über den Kapitalmarkt zu finanzieren gewesen. Zinsen über 8% lassen jedoch eine solche Finanzierung bei tragbaren Belastungen nicht zu. In dieser schwierigen Situation konnte das Evangelische Siedlungswerk Bayern gewonnen werden, ein Sonderdarlehen in Höhe von 240.000,- DM (ohne Zinsen, 4,5% Tilgung) zu gewähren. Dieses zeigt, daß überörtliche Lösungen für Finanzierungen ähnlicher Projekte geschaffen werden müssen. Der Restbetrag mit Gebühren u.ä. (130.000,- DM) wird als 1. Hypothek von der Stadtparkasse zu geringfügig verbesserten Konditionen gewährt. Die Modernisierung selbst wird mit Zuschüssen und Darlehen aus dem Städtebauförderungstopf sowie durch erhebliche Eigenleistungen möglich gemacht. Die durchschnittliche Mietbelastung beträgt bei einer Wohnung mit Bad, Heizung und WC aber ansonsten einfachem Standard 5,- DM/qm. Hinzu kommen 0,50 DM/qm als Solidarbeitrag der Mitglieder an den Verein. Damit soll erreicht werden, daß der Verein selbst zu Finanzmitteln kommt, die es ihm ermöglichen, seine ideellen Ziele zu erreichen und ggf. weitere Projekte zu einem späteren Zeitpunkt zu unterstützen. Insbesondere soll jedoch abgesichert werden, daß auch bedürftige Haushalte ohne irgendwelches Eigenkapital zu einem späteren Zeitpunkt in dem Vereinsprojekt aufgenommen werden können.

Schwierig gestalteten sich auch die vertraglichen Regelungen der Mitglieder einerseits und Verein andererseits. Analog zur grundsätzlichen Genossenschaftskonstruktion sollte zunächst ein Dauernutzungsrecht eingeräumt werden. Angeregt durch Vorstellungen des Geschäftsführers des ESW entschlossen sich die Mitglieder jedoch mehr-

heitlich dazu, ein Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu bestellen. Sicherergestellt wurde jedoch durch eine entsprechende Heimfallregelung, daß der Verein die Chance hat, die Vergabe der Wohnungen in seinem Sinne zu regeln. Der Wert des Dauerwohnrechts wird beim Heimfall - dieses Recht steht dem Verein bei Auszug des Dauerwohnberechtigten in jedem Fall zu - auf zunächst 2.500,- DM ansteigend bis 5.000,- DM in den nächsten 10 Jahren beschränkt. Das Gefühl, im Grundbuch zu stehen, auch an letzter Stelle, ist doch - auch bei den Ausländern - ein beruhigendes. Feststellbar ist jedenfalls, daß auf der Grundlage dieser Perspektiven für die Zukunft in ungewöhnlicher Weise die Vereinsmitglieder ihre Wohnungen modernisiert haben. Es wurden teilweise Eigenleistungen im Gegenwert von über 20.000,- DM pro Wohnungseinheit erbracht.

Ein solches Projekt benötigt bei dieser Zusammensetzung der Vereinsmitglieder nicht nur einer intensiven technischen, sondern auch einer gewissen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Betreuung. Für die Selbsthilfeleistungen berät ein technischer Mitarbeiter der Stadt Nürnberg, während die zu vergebenden Leistungen an Dritte durch einen freischaffenden Architekten koordiniert und betreut werden. Bei der sozialen Betreuung geht es insbesondere um die Überwindung der vorhandenen Sprachschwierigkeiten und der damit verbundenen Gefahren von Mißverständnissen bzw. nicht ausgesprochenen Konflikten zwischen Deutschen und Ausländern. Dazu berät eine soziologisch vorgebildete, im Stadtteil engagierte Betreuerin insbesondere die ausländischen Familien bei allen Problemen ihres Lebenszusammenhangs. Damit kann eine Vertrauensbasis geschaffen werden sowie ein Verständnis der besonderen charakterlichen Struktur der beteiligten Ausländer, was die Gefahr von „aneinander-vorbei-reden“ zu vermeiden sucht. Die wirtschaftliche Betreuung in bezug auf notwendige Abrechnungen usw. erfolgt durch das Evangelische Siedlungswerk.

Das Projekt hat allen Beteiligten eine Menge von Erfahrungen gebracht. Diese müssen sicherlich nach Abschluß des Gesamtprojektes, d.h. nach Abschluß aller Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, dokumentiert und ggf. mit anderen Projekten in der Bundesrepublik verglichen werden. Die wichtigste Erfahrung ist zunächst einmal, daß so ein Projekt „geht“, auch in Franken und nicht nur in Berlin. Außerdem ist bemerkenswert, in welcher Weise sich der kollektive Dreiervorstand des Vereins in seiner „Freizeit“ engagiert und wie stark doch die persönlichen Beziehungen der Vereinsmitglieder untereinander gewachsen sind. Solange die Modernisierung im Gange ist, kann eine Außenwirkung des Vereins noch nicht erwartet werden. Die Tatsache, daß er existiert, ist aber bereits ein Ansatz für Hoffnungen und politisches Handeln. Es wird jetzt zu diskutieren sein, was mit den vielen anderen Häusern der Stadt - auch außerhalb von Gostenhof - passiert, die privatisiert werden sollen.