

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: Selbstbau e. G., Berlin
Selbstbau e. G. Berlin

Autor: Knacke, Georg
Strukturtyp: article

Lizenz: [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
PURL: https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/131/LOG_0064/

Georg Knacke
SELBSTBAU e.G.
BERLIN

In Berlin wurde im Januar 1984 - nach langen Diskussionen - eine Neubaugenossenschaft gegründet. Dies ist nach vielen Jahren wieder ein Versuch

- genossenschaftliche Strukturen (die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft),
- genossenschaftliches Gemeinschaftseigentum und
- Formen von solidarischer Selbsthilfe und Mitplanung im mehrgeschossigen Wohnungsbau

zu verbinden.

Zur Berliner Ausgangssituation

Während es für die Selbsthilfeprojekte im Altbaubereich nach heftigen politischen Auseinandersetzungen inzwischen spezielle Beratungs- und Trägerunternehmen gibt (so z.B. das Sozialpädagogische Institut SPI und STATTBAU) fehlen solche Unternehmen, die sich mit dem experimentellen Neubauvorhaben beschäftigen.

Einige der von der IBA geplanten Neubauprojekte in Kreuzberg haben die organisierte Mieterselbsthilfe und die frühzeitige Mitplanung mit in ihre Vorschläge aufgenommen; so z.B.:

- das Projekt *Selbstbauterrassen* an der Wilhelmstraße (Arch. Dietrich von Beulwitz),
- das vom Arch. Hertzberger (Amsterdam) geplante Bauvorhaben Markgrafen/Lindenstraße (Berliner Betreuung durch das Büro Baller),
- die geplante Schließung einer Baulücke in der Admiralstraße 16, das *Wohnregal* der Arch. Nylund, Puttfarcken, Stürzebecher.

Während es zu den beiden ersten Vorhaben Bauherren/Bauträgerwettbewerbe im Rahmen der Neubau IBA gegeben hat, ist die Baulückenschließung in der Admiralstr. 16 von der IBA Abt. Stadterneuerung geplant worden.

Diese Bauvorhaben sind gedacht als Demonstration modellhafter Stadtreparatur und -gestaltung mit anspruchsvoller Architektur und beispielhaften Wohnungsgrundrissen. Mit diesen Neuerungen und den damit verbundenen Problemen tun sich die herkömmlichen privaten Bauherren und die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften schwer.

Neben dem von der IBA selbst geschaffenen hohen Erwartungshorizont in bezug auf die Architektur und die Gestaltung fordern der betroffene Kreuzberger Stadtteil und die Bezirksverordnetenversammlung (BVV)

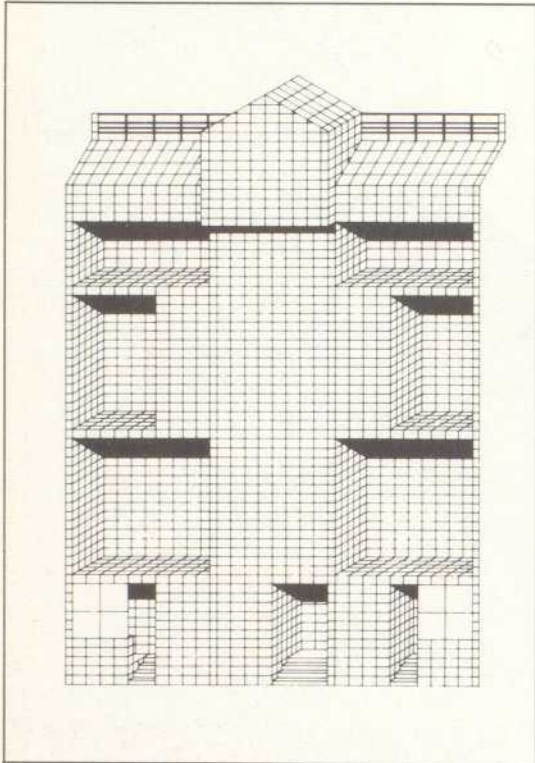
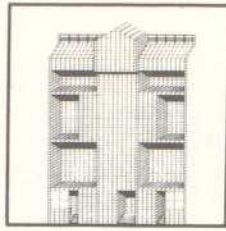
- Das Fördersystem muß transparent sein und langfristig niedrige und sichere Mieten garantieren,
- die geplanten Kosteneinsparungen müssen auch den Mietern zugute kommen (dies ist ja beim Soz. Wohnungsbau, i. Förderweg keine Selbstverständlichkeit),
- der Bezirk bevorzugt als Bauherren bzw. Bauträger regionale, stadtteilbezogene Genossenschaften und Selbsthilfegruppen,



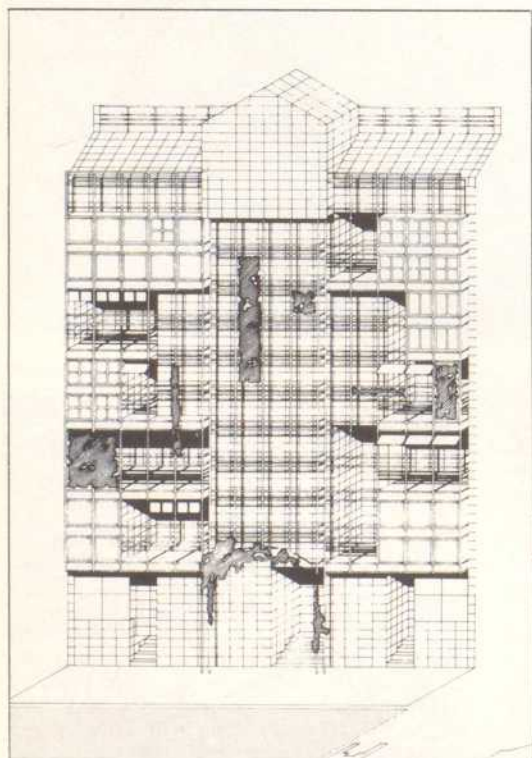
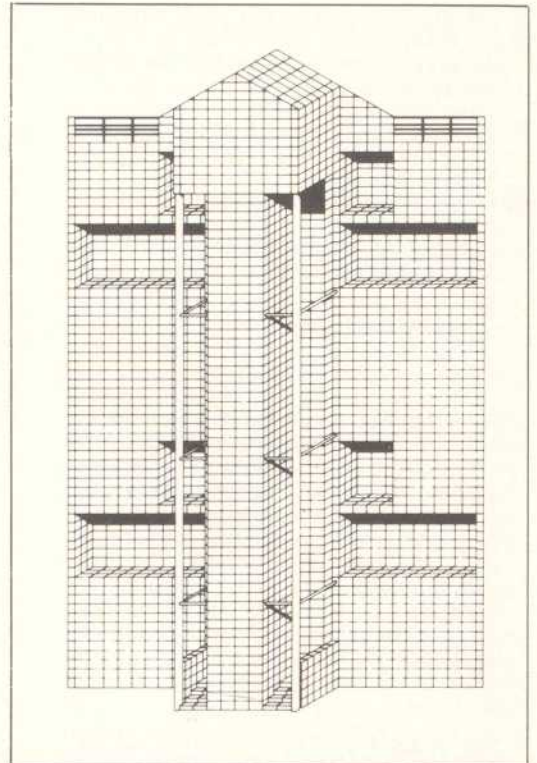
oben:
 Die Lücke zwischen den Häusern
 Adalberstr. 15 und 17 soll durch das
 „Wohnregal“ geschlossen werden

rechts:
 Übersichtsplan Sanierungsgebiet
 Kreuzberg Süd.

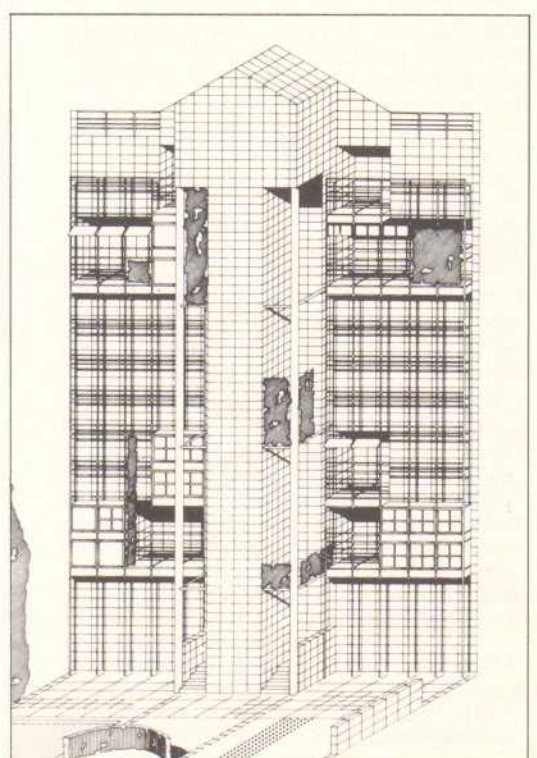


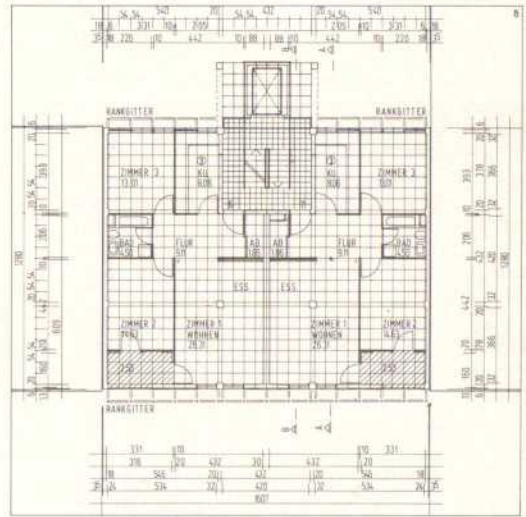
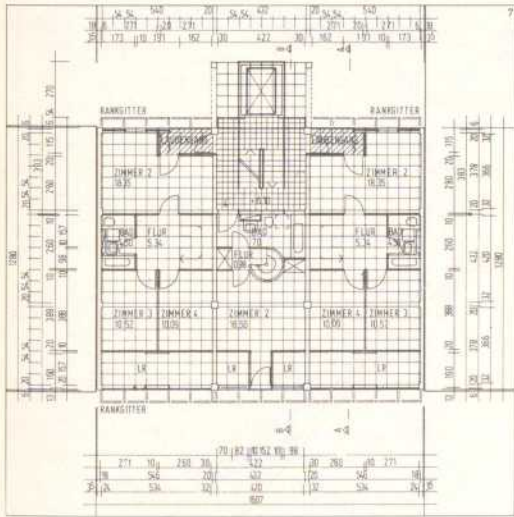
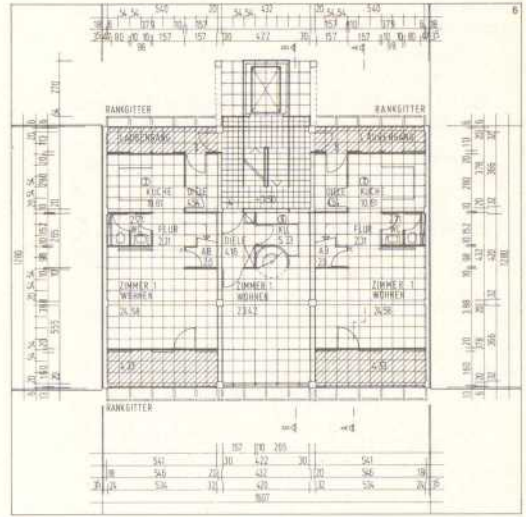
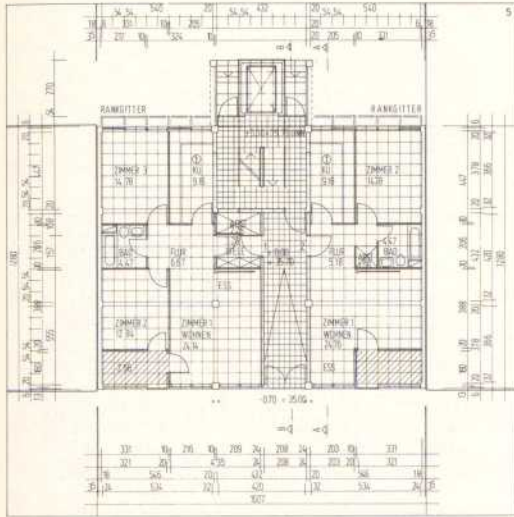
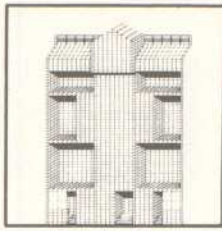


*Fassadenansichten
mit Grundraster
für die wählbaren
Elemente,
wie Fenster,
geschlossene
Wand, Brüstung etc.*

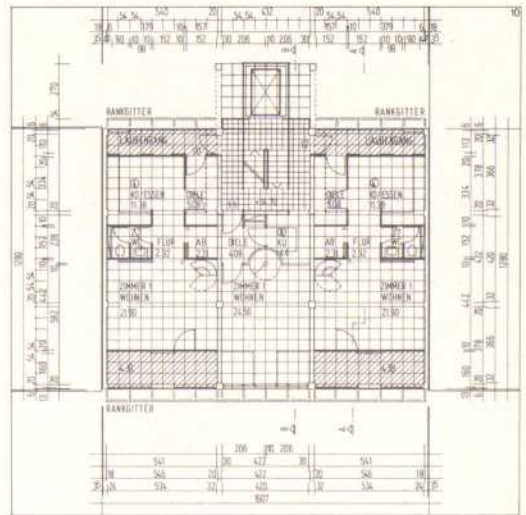
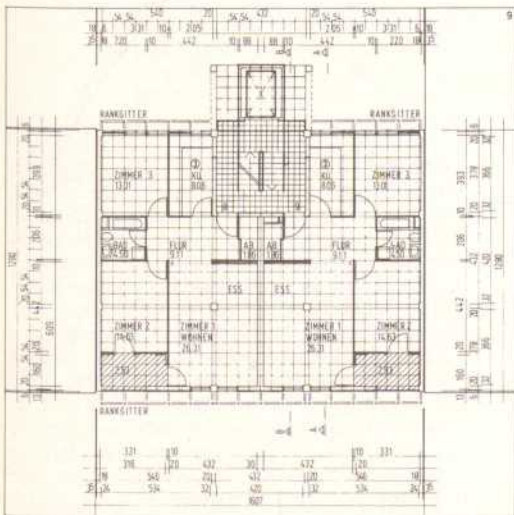


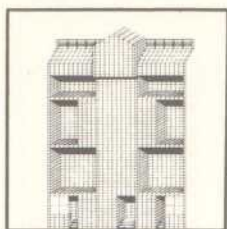
*Fassadenansichten
mit Beispiel für
den Ausbaurzustand
mit vorgehängtem
Rankgerüst.*





Der Wohnungszuschnitt ist aufgrund eines weiträumigen Tragegerüsts variabel. Fixpunkte sind die Stützen im Bereich der Treppenhausachse, das Treppenhaus und die Installationsstränge. Im Fassadenbereich sind Rücksprünge für Loggien oder Vorsprünge für Balkons möglich.





- die Selbsthilfeaktivitäten bei Planung, Baudurchführung, Verwaltung und Bewirtschaftung sind zu fördern,
- Öffentlicher Baugrund soll in öffentlichem Eigentum bleiben (Vergabe in Erbbaurecht).

Um solche Bau- und Wohnexperimente überhaupt erst einmal zu ermöglichen, wurde (unter aktiver Mithilfe der IBA) die Neugründung einer Neubaugenossenschaft durchgeführt.

Besonderheiten der Selbstbaugenossenschaft

Das Hauptziel jeder Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder.

Bei der SELBSTBAU ist das Förderziel die Versorgung mit Wohnraum unter der besonderen Berücksichtigung von Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Mitplanung und gemeinschaftlichen Entscheidungen.

Die Umwandlung der Genossenschaftswohnungen in Privateigentum ist durch die Satzung ausgeschlossen worden.

Die Genossenschaft hat sich vorgenommen, nach Bedarf und den finanziellen Möglichkeiten weitere Projekte durchzuführen.

Die Genossenschaft hat zur Zeit 50 Mitglieder und rechnet mit einem weiteren Ansteigen auf 100 Mitglieder durch Öffentlichkeitsarbeit und gezielte 'informelle' Kontakte.

Die jetzigen Mitglieder sind fast alle als Fördergenossen zu bezeichnen, d.h. sie haben zur Zeit kein unmittelbares Wohninteresse und sind bereit, die Ziele der Genossenschaft mit Geld und Aktivitäten zu fördern.

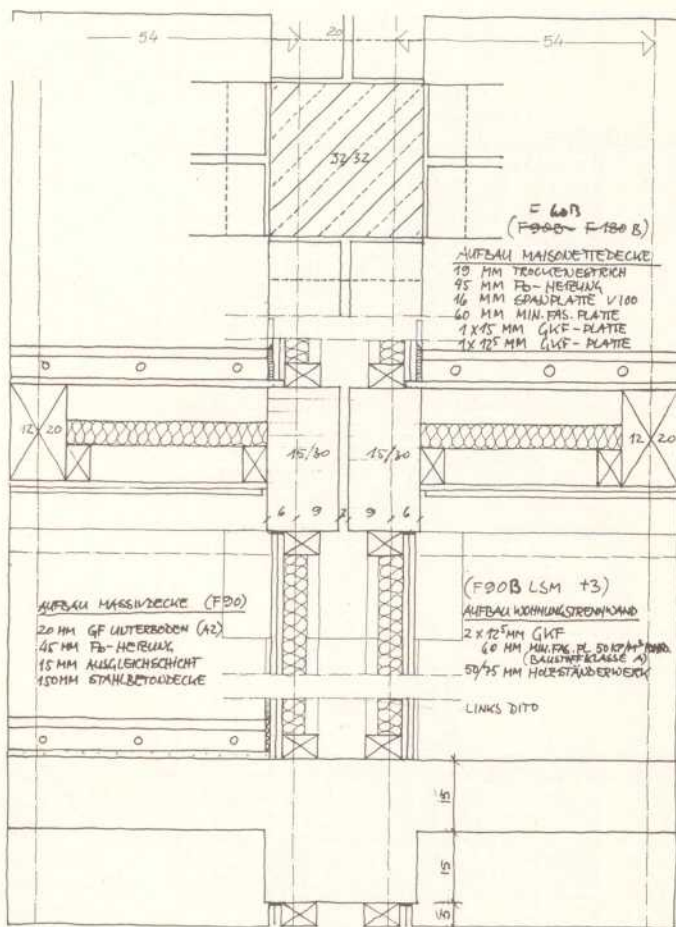
Das Eintrittsgeld beträgt DM 50,-, der Pflichtanteil pro Genosse DM 500,- und wird bei der Eintragung in das Genossenschaftsregister fällig.

Das Problem der Finanzierung

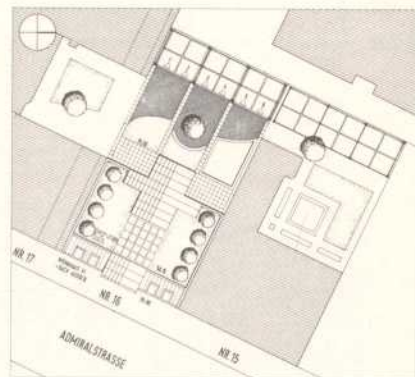
Das Schicksal der Genossenschaft steht und fällt mit der notwendigen finanziellen Grundlage.

Wie hoch diese Grundlage zu sein hat, ergibt sich *einmal* aus den Anforderungen durch den Prüfungsverband und *zum anderen* bei unserem ersten Bauprojekt in der Admiralstr. 16 durch die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angeführten Eigenkapitalmittel.

Gegenüber dem Prüfungsverband muß die Genossenschaft ein Eigenkapital in Höhe von 10-15% der Investitionssumme nachweisen, das wären bei Gesamtkosten des Bauprojekts Admiralstr. 16 von DM 3,2 Mio ein Betrag von 320.000 bzw. 480.000 DM. Diese Summe kann die Genossenschaft nicht aus eigenen Kräften aufbringen, weder durch die Einzahlungen der Mitglieder (bei 100 Mitgliedern wären das erst DM 50.000), noch durch die zu erbringenden finanziellen Anteile der Nutzer des Neubauprojekts. Diese Finanzlücke zu schließen, ist nur durch die Bundesdarlehen (DM 30.000 pro Wohneinheit) möglich, und auch nur dann, wenn es uns ermöglicht wird, diese Mittel von DM 360.000 als Eigenkapitalersatzdarlehen als Eigenkapital in der Bilanz einzurücken.



oben: Schnitt
rechts: Lageplan



Dieses Risiko war uns von Anfang an bewußt. Wir versuchen, durch Öffentlichkeitsarbeit und Arbeit in den politischen Gremien diese Benachteiligung und Schlechterstellung von 'Neugründungen mit dem Ziel Genossenschaftswohnungsbau' zu vermindern. Dies auf dem Hintergrund der absoluten Priorität von Eigentumsmaßnahmen durch die Förderpolitik des Berliner Senats.

Das erste Bauvorhaben der Genossenschaft

Das Selbstbauprojekt 'Wohnregal', das mit dem Motto angetreten ist: 'Mehr Holz nach Kreuzberg', wird hoffentlich das 1. Bauvorhaben der Genossenschaft werden.

Für die 12 Wohneinheiten in diesem Neubau gibt es schon 40 Bewerbungen von Wohngemeinschaften bis zu Einzelstehenden mit und ohne Kinder aus allen Berufs- und Bevölkerungsgruppen. Wenn es zu einem Nutzungsvertrag zwischen dem Interessenten und der Genossenschaft kommt, muß der Nutzer Mitglied der Genossenschaft werden.

Formal hat die Genossenschaft (durch den Vorstand) ein Mitentscheidungsrecht über die Nutzung der Wohnungen.

Die Genossenschaft geht aber noch davon aus, daß sich die Gruppe naturwüchsig - durch die Gruppendiskussion und die Gespräche mit dem betreuenden Architekten selbst bildet.