

- 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:** Wolfgang-Borchert-Siedlung e. G., Hamburg
- Autor:** Lewin, Jörg W.
- Strukturtyp:** article
- Lizenz:** [Rechte vorbehalten - Freier Zugang](#)
- PURL:** https://digibus.ub.uni-stuttgart.de/viewer/image/1571051867188_1984/139/LOG_0066/

Jörg W. Lewin

WOLFGANG-BORCHERT-SIEDLUNG e.G.

Der Bau beginnt

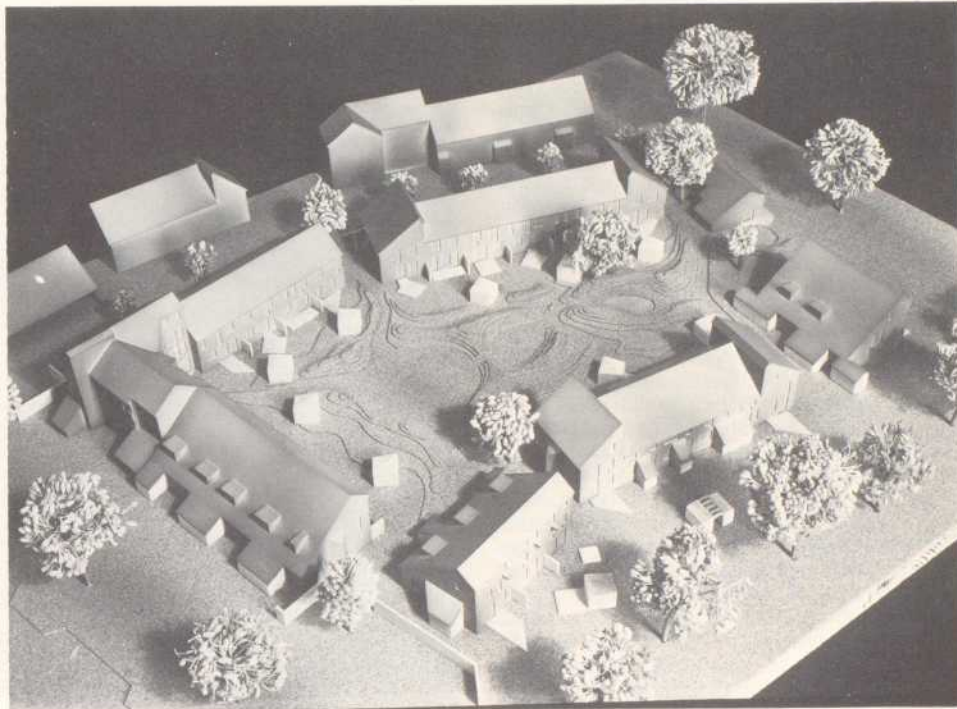
Mit 28 Mietreihenhäusern, 6 Geschößwohnungen und einem Gemeinschaftshaus steht die jüngste und kleinste Hamburger Baugenossenschaft drei Jahre nach ersten Vorgründungsarbeiten endlich vor dem Baubeginn.

1978 hatte die SPD in ihr Kommunalwahlprogramm für den Bezirk Hamburg-Nord geschrieben, man wolle als Alternative zwischen dem herkömmlichen Eigenheimbau oder dem üblichen Geschößwohnungsbau im sozialen Wohnungsbau wieder anknüpfen an der Tradition der Selbsthilfe „Zusammen geht es besser“ und die Gründung von Kleingenossenschaften mit etwa 15 bis 30 Bauwilligen anregen.

Auf Antrag der SPD-Fraktion im Bezirk Hamburg-Nord wurde im Januar 1981 in einem zukünftigen Neubaugebiet in Alsterdorf - wenige hundert Meter entfernt von der Stelle, wo Wolfgang Borchert sein Stück „Draußen vor der Tür“ schrieb - eine kleine Fläche reserviert für eine zu gründende Kleingenossenschaft. Aufgrund öffentlicher Werbung und nach Informationsveranstaltungen im Herbst 1981 interessierten sich bis Januar 1982 schließlich rund 120 Personen für das Projekt, und am 27.2.1982 wurde die Bau- und Wohngenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung von 22 Personen gegründet. Zwei Jahre später, kurz vor Baubeginn, sind von heute 34 Mitgliedern nur noch 13 Gründungsmitglieder.

Bevor die im Februar 1982 neugegründete Genossenschaft beim Amtsgericht Hamburg eingetragen werden konnte, mußte sie eine Prüfung beim zuständigen Prüfungsverband, dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, durchlaufen. Der wichtigste Punkt war dabei die Prüfung der wirtschaftlichen Solvenz und auch des wirtschaftlichen Sachverständes im Vorstand. Da im sozialen Wohnungsbau von dem jeweiligen Bauherrn 15 Prozent der Gesamtkosten des Bauvorhabens als Eigenanteil aufgebracht werden muß, war die erste Frage des Verbandes, ob die neue Genossenschaft denn auch die rund 1 Million DM, die 15% des von uns projektierten Bauvorhabens in etwa ehtsprächen, verbindlich auf unserem Konto nachweisen könnte. Irgendwelche Zusagen für spätere Selbsthilfearbeiten durch heutige Genossen könnten als Kapitalersatz zu dem damaligen Zeitpunkt nicht anerkannt werden, denn wer garantiert, daß dieselben Genossen später zum Zeitpunkt der zu erbringenden Selbsthilfe noch Mitglied sind oder in der Lage sind, diese Arbeiten noch durchzuführen.

Bei 34 Mitgliedern zum Zeitpunkt des Eintragungsverfahrens hieß dieses pro Mitglied DM 30.000 bar auf den Tisch. Da dieses Geld natürlich keiner locker in der Tasche hatte, wurden ersatzweise in der Satzung zwei feste Termine noch vor dem geplanten Baubeginn festgeschrieben, wo jeweils 50% der zu zahlenden Genossenschaftsanteile fällig würden. Und vor jedem Zahlungstermin setzte jeder Genosse nochmals seinen spitzen Bleistift an zum Kalkulieren, und vor jeder Fälligkeitsrate gingen uns Genossen verloren. Da war es stets überlebenswichtig für die Genossenschaft, eine ausreichend lange Liste interessierter Nachrücker zu haben. Welche

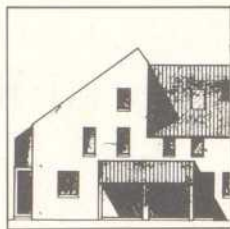


Familie mit zwei Kindern und Anspruch auf einen „§ 5-Schein“ zur Berechtigung im sozialen Wohnungsbau zu wohnen, hat so mal eben 30.000 oder 35.000 DM für ein rund 95 qm großes Haus zur sofortigen Verfügung? Und obgleich sonst in Hamburg auch Genossenschaftsanteile über sog. Jungverheiratendarlehen mitfinanzierbar sind, wurden unseren Genossen, die dieses ebenfalls beantragt hatten, nach 6 Monaten Bearbeitungszeit die Anträge wieder zurückgeschickt, da man die Voraussetzung nicht erfüllte, daß zwischen Bezahlung der Genossenschaftsanteile und Bezug der Wohnungen nicht länger als ein Jahr vergangen sein darf, was in unserem konkreten Fall überhaupt gar nicht möglich gewesen wäre.

Trotz dieser Finanzierungsschwierigkeiten gelang es bis zum April 1982, die Bedingung der Baubehörde zu erfüllen und insgesamt 34 Mitglieder vollständig zu benennen. Dies war bei einigen Interessenten auch deswegen schwierig, da sie befürchteten, möglicherweise die „Katze im Sack“ zu kaufen; denn außer einem städtebaulichen Lageplan als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs gab es keinerlei Grundrisse der Häuser - außer der Gewißheit, daß sie ohne Keller seien. Und viele Interessenten konnten auch mit der Zusage nicht viel anfangen, daß ihnen hier die Chance geboten würde für eine der wesentlichsten Punkte der Mietermitbestimmung, nämlich der Mitbestimmung über die Grundrisse. Da dem Bausenator aber Ende April 1982 eine Liste mit 34 Mitgliedern vorgelegt wurde, konnte noch im April 1982 der Antrag auf Anhandgabe des Grundstücks mit dem Ziel der Bestellung eines 75jährigen Erbbaurechts gestellt werden.

Dann gab es in Hamburg innerhalb eines

halben Jahres zwei Bürgerschaftswahlkämpfe. Auch die Grundstücksvergabe an die Bau- und Wohngenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung geriet dabei ins politische Sperrfeuer. Die von der Baubehörde an die Genossenschaft gestellte Vorgabe, daß man dieses Grundstück in dieser Größenordnung nur vergeben würde, wenn eine vollständige Belegung der zukünftigen Wohnungen gesichert sei, wurde dann seitens der CDU in der Bürgerschaft und auf einer extra dafür einberufenen Pressekonferenz hart kritisiert. Im sozialen Wohnungsbau hat im Normalfall das Wohnungsamt Belegungsrecht über 40% der Wohnungen. In diesem Modellvorhaben der Kleingenossenschaft ist darauf verzichtet worden. Denn in solch einem Fall hätten 21 Genossenschaftler insgesamt 34 Wohnungen finanzieren müssen, und dies ist finanziell überhaupt nicht mehr darstellbar. Somit wäre jede derartige kleine Bewohnergenossenschaft von vorneherein schon im Vorfeld zum Scheitern verurteilt. Diese Tatsache ist wohl auch den CDU-Abgeordneten klar gewesen. Für die vom Wohnungsamt frühestens während der Bauphase vorgeschlagenen Mieter wäre keine Chance mehr gewesen für die Mitbestimmung am Grundriß und für Selbsthilfearbeiten, zwei wesentliche Ziele des gesamten Vorhabens. Und ob es dem Wohnungsamt tatsächlich gelungen wäre, der Genossenschaft genügend § 5-Schein-Besitzer als Hausbewerber nachzuweisen, die in der Lage und willens wären, sofort 30.000 DM Genossenschaftsanteile zu zahlen, darf zumindest bezweifelt werden, wo doch schon Genossenschaftswohnungen mit 8.000 bis 10.000 DM-Anteilen kaum übers Wohnungsamt vermittelbar sind. Der Konkurs der neuen Kleingenossenschaft wäre vorpro-



grammiert gewesen.

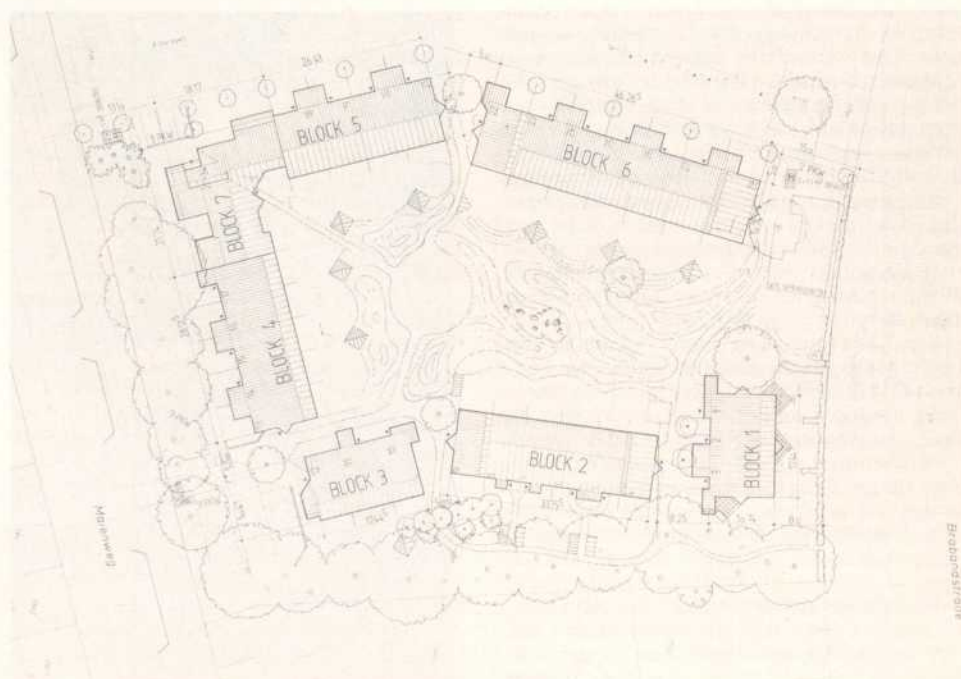
Am 11.11.1982 wurde der Genossenschaft endlich - nach hitziger Bürgerschaftsdebatte - das Grundstück an die Hand gegeben. (Ein kurzer Auszug aus dieser „Debatte“: Hergenröder, GAL, „... wir kritisieren also den hohen Eigenanteil, der aufzubringen ist, weil damit unter den § 5-Schein-Besitzern nur die obere Einkommensgruppe berücksichtigt werden kann.“ Zwischenruf Dr. Salchow, CDU: „Sie meinen wohl § 51“.)

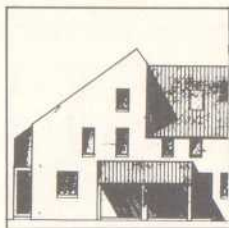
Die Planung konnte beginnen, und die erste Phase des Versuches der Realisierung möglichst individueller Mieterwünsche bezüglich der Grundrißgestaltung unter Berücksichtigung der Genehmigungsfähigkeit im sozialen Wohnungsbau fing an. Eine nicht immer leichte Aufgabe für das beauftragte Architektenbüro *Steffen und Darboven*, Hamburg. Hier erlebte die Genossenschaft durchaus erste ernste interne Belastungsproben, denn auf der einen Seite standen zum Teil viele Wünsche und manches Mal auch Forderungen der Einzelmitglieder, auf der anderen Seite die Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus und ein gesteckter Kostenrahmen. Dazwischen der dreiköpfige Genossenschaftsvorstand, der trotz aller basisdemokratischer Entscheidungen in solch kleiner und überschaubarer Genossenschaft nicht außerhalb des Genossenschaftsgesetzes steht und letztlich doch den Kopf hinhält und mit seinem persönlichen Vermögen haftet und so dann auch an bestimmten Punkten Entscheidungen treffen muß und nicht alles stunden- und tagelang in der Gesamtheit ausdiskutieren und entscheiden lassen kann. Ein in Feierabendarbeit ehrenamtlich arbeitender und in Bausachen zumeist auch noch unerfahrener Vorstand ist dann schon hart gefordert und an vielen Stellen ohne wohlwollende Unterstützung von außen auch überfordert.

Im April 1983 wurde der Bauantrag eingereicht. Geplant und kalkuliert auf der Basis der bis dahin üblichen Größen und Kosten in Hamburg, d.h. für ein Vier-Zimmerhaus eine Größe von maximal 100 qm Wohnfläche und Gesamtkosten von höchstens 2.600,- DM/qm Wohnfläche. Dementsprechend lagen einige der Mietreihenhäuser bei Größen von ca. 97 bis 98 qm und die Kosten waren kalkuliert auf ca. 2.550 DM. Im Juni war 1. Bürgerschaftswahl, und mit ihr kam ein neuer Bausenator der alten Regierungspartei. Angesichts der erschreckend hohen Zahl leerstehender Neubausozialwohnungen in Hamburg wurde im Juli verkündet, die Wohnungsobergrenzen im sozialen Wohnungsbau würden gesenkt, und der gesteckte Kostenrahmen soll nicht mehr voll ausgeschöpft werden. Hierdurch würden keine über teuren Wohnungen mehr entstehen können, und außerdem könne von dem ersparten Geld weiterer Wohnungsbau betrieben werden. Diese Regelung sollte dann auch gleich rückwirkend eingeführt werden! Das hieß auch für die bereits im Bauantragsverfahren befindlichen Projekte: Reduzierung der Wohnflächen und der Kosten. Also: Für die Neue Heimat bis zur Bau- und Wohn-genossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung war Umplanung angesagt, und wer's bezahlt, war unbekannt. Die Mietreihenhäuser sollten



Lageplan





nicht mehr als 90 qm sein und die Gesamtkosten bei rund 2.300 DM liegen. Begründung war vor allem die Nichtvermietbarkeit großer Wohnungen.

Hätte sich unsere Genossenschaft diesem Ansinnen gebeugt, wäre sämtliche Mietermitbestimmung in einem Federstrich mit dem ablaufenden Wasser die Elbe runtergespült. Nach zähen Verhandlungen mit der Wohnungsbaukreditanstalt als Geldgeberin und innerhalb der Baubehörde gelang es, von der Genossenschaft den schlimmsten Schaden abzuwenden. Hier zog die Begründung der Unvermietbarkeit ja nicht, denn schließlich waren ja alle Wohnungen bereits vermietet, und jeder hatte schon 30.000 DM auf den Tisch gelegt für eine bisher nur auf dem Papier vorhandene Wohnung. So brauchten wir unsere Häuser nur um rund 2 bis 3 qm verkleinern (statt der ursprünglich geforderten 8 - 10 qm). Das hieß: Hausachsen verkleinern, ausgebaute Dachräume verkleinern und einiges mehr. Außerdem mußten wir zustimmen, rund eine halbe Million Baukosten einzusparen. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung waren zahlreiche Kürzungen dabei nur noch im Bereich der Ausbauplanung und in den Freianlagen möglich. Aber gerade dieses sind die Bereiche, wo jeder einzelne Genosse Selbsthilfeleistungen im größeren Umfange erbringen kann.

So wurde der Spielraum der als Genossenschaftsanteile anrechenbaren Selbsthilfe wieder geschmälert, und heute rechnen wir damit, daß jeder Genosse maximal im Werte von 5.000 bis 6.000 DM als „Muskelhypothek“ in manueller Selbsthilfearbeit ableisten kann. Da in einigen Fällen die Grundrisse bereits so ausgeknautcht waren, ging mit der Hausverkleinerung auch so einiges der Grundrißmitbestimmung den Bach hinunter, was teilweise zu erheblichen Spannungen bis hin zu Austrittsüberlegungen führte.

Nach Einreichung der Bauanträge wurden die Diskussionen zwischen Nutzern und Architekten weitergeführt. Dabei entwickelten sich z.U. veränderte Grundrißwünsche gegenüber der Genehmigungsplanung, und es bestand bei vielen die Hoffnung und z.T. die vermeintliche Gewißheit, daß sich die inzwischen neu gewonnenen Kenntnisse und Wünsche über die Grundrisse später als Nachträge eingereicht werden könnten. Im



Falle der Finanzierung im sozialen Wohnungsbau durch die Wohnungsbaukreditanstalt kann es später aber nur noch sehr geringfügige Veränderungen geben; ansonsten müssen die Pläne, die zur Finanzierungsbeantragung bei der WK eingereicht werden, identisch sein mit den Plänen des Bauantrages, und irgendwelche Abweichungen davon können sogar zum Baustillstand führen. Beim „normalen“ sozialen Wohnungsbau ist dies kein Problem, denn da sind die Nutzer noch nicht bekannt, die inzwischen neue Ideen zu den Grundrissen entwickeln könnten. In der Kleingewerkschaft war dies aber ein großes Problem, wenn im April 1983 die Bauantragspläne eingereicht wurden und im Laufe der nächsten Monate noch weitere Architekten-Nutzergespräche stattfanden, wo es dann nicht nur um Ausführungsdetails ging. Die Tatsache der Unveränderbarkeit der Grundrisse, im Herbst 1983 ganz klar und unmißverständlich von dem wirtschaftlichen Betreuer der Kleingewerkschaft, der traditionsreichen *Hamburger Schiffszimmerergenossenschaft*, und der Wohnungsbaukreditanstalt gesagt, führte zu mancher Ernüchterung.

Es ist also dringend angebracht, lieber zwei Monate länger vor dem Bauantrag zu diskutieren und zu planen und dann den Aspekt Grundrißmitbestimmung mit der Bauantragseinreichung abzuschließen. Damit erspart sich die Genossenschaft auch eine Menge späteren Zündstoff in den eigenen Reihen. Nach dem Bauantrag kann nur noch das Thema Ausstattung und Eigenleistung und Selbsthilfe anstehen.

Im Dezember 1983 bewilligte die Wohnungsbaukreditanstalt den Förderantrag. Als Genossenschaft - auch als nicht gemeinnützi-

ge - brauchte in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht, wie sonst üblich, 15%, sondern nur 12,5% Eigenanteil ausgewiesen werden. So ergab sich für das Bauprojekt einschließlich des Gemeinschaftshauses, das für insgesamt vier Genossenschaften (drei „alte“ und die eine „neue“) ein Gesamtkostenrahmen von 7,5 Millionen Mark. Die Grundstückskosten für 75 Jahre Erbpacht (75% des Verkehrswertes als einmalige Zahlung) betragen dabei rund 700.000 DM, die reinen Baukosten 5,3 Mio. DM, Freianlagen 0,43 Mio. DM, Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren, Verwaltung und Finanzierungskosten nochmals rd. 0,95 Mio. DM und das Gemeinschaftshaus 180.000 DM. Darin enthalten sind die Selbsthilfeleistungen, die angefangen bei Herrichten des Grundstücks bis hin zum Ausbaubereich und bei der Anlage der Freifläche zum Tragen kommen werden. Die Selbsthilfeleistungen wie ehrenamtliche Verwaltung, Gemeinschaftsarbeiten auf dem Gelände und spätere Selbstverwaltung und Pflege der Anlage sind dabei nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, haben aber natürlich bereits jetzt zu erheblichen finanziellen Entlastungen der einzelnen Genossen beigetragen.

Die Finanzierung erfolgt nun wie folgt: 12,6% als Eigenanteil, 10% als I.a Hypothek, einige Zuschüsse der anderen Genossenschaften zum Gemeinschaftshaus und rund 75% als Wohnungsbaukreditanstaltdarlehen.

Das Grundstück muß stets vom Eigengeld bezahlt werden, hierzu können keine Darlehensteile verwendet werden. Da der Erbbauzins rund 9,5% der Gesamtkosten ausmacht, blieben weitere 3% für noch zu erbringenden Eigenanteil. Würde hiervon etwa die Hälfte in manueller Eigenleistung in Selbsthilfe erbracht, so blieben nur noch gut 100.000,- DM von der Genossenschaft über das Grundstück hinaus zu zahlen. Hier ist es nun außerordentlich wichtig, mit Architekten, Fachingenieuren und anderen bei der Auftragsvergabe jeweils festzulegen, daß ganz bestimmte Rechnungen erst nach Freigabe der Mittel durch die Wohnungsbaukreditanstalt bezahlt werden können. Hat die Genossenschaft möglicherweise vorher bereits baubezogene Rechnungen über diesen Rahmen hinaus bezahlt, so können diese nicht mehr nachträglich einbezogen werden, und dies führt zu einer vielleicht unfreiwilligen Erhöhung des Eigenanteils, was die finanziellen Belastungen des einzelnen Genossen noch weiter erhöhen könnte. Und die Eigenleistungen manueller Art, die als Selbsthilfe eingerechnet werden, müssen auch noch vor Auszahlung der Darlehensgelder verbindlich gegenüber der WK benannt werden. Nachträgliche Hereinnahmen weiterer Eigenleistungen manueller Arbeit sind dann nicht mehr möglich, d.h., daß in der Bau- und Wohngewerkschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung sich schon jetzt jeder Genosse verpflichten muß, welche Arbeiten er möglicherweise in sechs Monaten übernimmt.

Im April 1984 wird es nun mit dem Bau beginnen, und es besteht berechtigte Hoffnung, im Frühjahr 1985 die Siedlung bezogen zu haben.