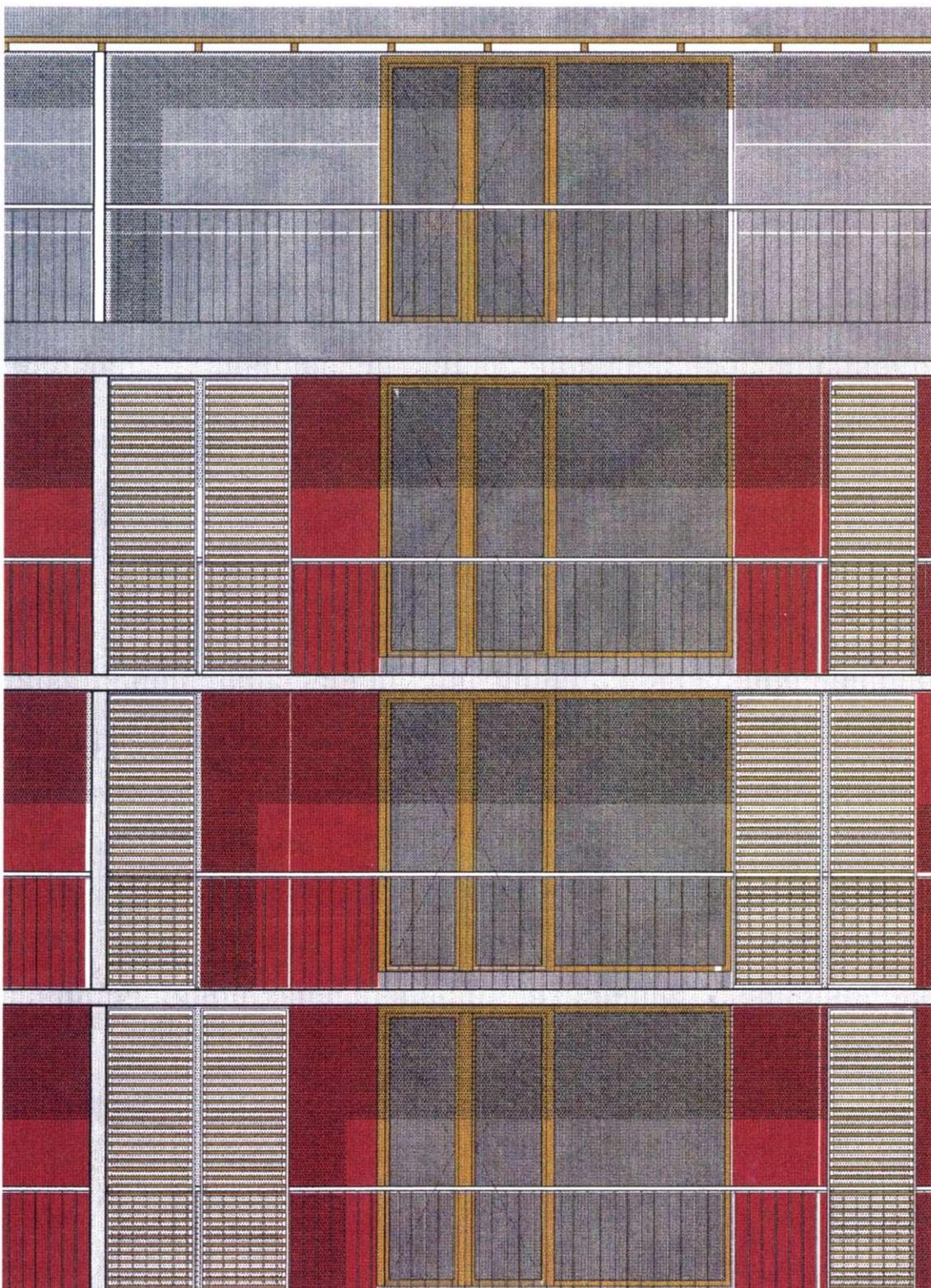




## Genossenschaft als Bauherr Chancen für die Zukunft



## Stadtplanungsamt Magdeburg

Mitarbeiter:

Hans-Reinhard Adler  
 Heike Albrecht  
 Christa Anger  
 Peter Anger  
 Birgit Arend  
 Heidrun Bartel  
 Roswitha Baumgart  
 Monika Bohnert  
 Sylvia Böttger  
 Wolfgang Buchholz  
 Britta Buschermöhle  
 Klaus Danneberg  
 Renate Dilz  
 Sybille Dirschka  
 Wilma Ebeling  
 Ulrich Ernst  
 Michael Ertl  
 Klaus Eschke  
 Jutta Fittkau  
 Hannelore Friedrich  
 Margot Gottschalk  
 Jürgen Gippert  
 Katrin Grögor  
 Marlies Grunert  
 Andrea Hartkopf  
 Anette Heinicke  
 Ingrid Heptner  
 Stephan Herrmann  
 Thomas Herrmann  
 Wilfried Hoffmann  
 Wolfgang Jäger  
 Heinz Jasniak  
 Bernd Kapelle  
 Heinz Karl  
 Sabine Keller  
 Krista Kinkeldey  
 Hannelore Kirstein  
 Jutta Klose  
 Claudia Klostermann  
 Helga Körner  
 Dr. Günther Korbel  
 Peter Krämer  
 Christa Kummer  
 Thomas Lemm  
 Gisela Lenze  
 Marlies Lochau  
 Christiane Mai  
 Konrad Meng  
 Angelika Meyer  
 Heike Moreth  
 Ute Neumann  
 Bernd Niebur  
 Doris Nikoll  
 Corinna Nürnberg  
 Heinz-Joachim Olbricht  
 Dr. Carola Perlich  
 Dr. Eckhart W. Peters  
 Dirk Polzin  
 Liane Radike  
 Ronald Redeker  
 Jörg Rehbaum  
 Karin Richter  
 Dirk Rock  
 Burkhard Rönick  
 Jens Rückriem  
 Karin Schadenberg  
 Hannelore Schettler  
 Gabriele Schmidt  
 Monika Schubert  
 Helga Schröter  
 Klaus Schulz  
 Anja Schulze  
 Hans-Joachim Schulze  
 Hannelore Seeger

## Bisher erschienene Dokumentationen des Stadtplanungsamtes

Rudolf Sendt  
 Marie-Eva Steffens  
 Siegrid Szabó  
 Heike Thomale  
 Judith Ulbricht  
 Edgar Voigtländer  
 Wolfgang Warnke  
 Rolf Weinreich  
 Martina Welle  
 Astrid Wende  
 Dietrich Weyland  
 Hubert Wiesmann  
 Christine Wolf  
 Burkhard Wrede-Pummerer  
 Marietta Zimmermann

1990 Workshop • Die Zukunft des Magdeburger Stadtzentrums •  
 1/93 Strukturplan  
 2/93 Verkehrliches Leitbild  
 3/93 Das Landschaftsbild im Stadtgebiet Magdeburgs -  
 ein Beitrag zum Flächennutzungsplan  
 5/93 Sanierungsgebiet Buckau - Städtebaulicher Rahmenplan  
 5/93 Kurzfassung Stadtsanierung Magdeburg-Buckau  
 6/93 Städtebaulicher Ideen Wettbewerb • Domplatz Magdeburg •  
 7/93 Workshop • Nördlicher Stadteingang •  
 8/93 Städtebaulicher Denkmalschutz  
 9/93 Radverkehrskonzeption  
 10/93 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Konzept)  
 11/93 Workshop • Kaiserpfalz •  
 12/94 Kleingartenwesen der Stadt Magdeburg  
 13/94 Hermann-Beims-Siedlung  
 14/94 Siedlung Cracau  
 15/94 Städtebauliche Entwicklung 1990-1994  
 16/95 Gartenstadtkolonie Reform  
 17/94 Schlachthofquartier  
 18/I/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -  
 Sozio-urbane Untersuchungen  
 18/II/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -  
 Zur Baugeschichte in der Neuen Neustadt  
 18/III/94 Die Napoleonischen Gründungen Magdeburgs -  
 Zur Baugeschichte in der Sudenburg  
 19/94 Die Anger-Siedlung  
 20/94 Bruno-Taut - eine Dokumentation  
 21/95 Stadtteilentwicklung Ottersleben  
 22/94 Die Curie-Siedlung in Neustadt  
 23/94 Gartenstadtsiedlung Westernplan  
 24/95 Fachwerkhäuser in Magdeburg  
 25/95 Stadtteilentwicklung Rothensee  
 26/95 Gartenstadt Hopfengarten  
 27/95 Die Wohnsiedlung Schneidersgarten in Sudenburg  
 28/94 Magdeburg Bundesgartenschau 1998 - Rahmenplan  
 29/94 Workshop • Siedlungen der 20er Jahre der Stadt Magdeburg •  
 30/95 Südwestliche Stadterweiterung  
 31/I/95 Parkanlagen der Stadt Magdeburg  
 32/I/95 Stadtfeld Nord  
 32/II/95 Stadtfeld Süd  
 33/95 Magdeburger Märktekonzept  
 34/I/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Planungen und  
 Dokumente  
 34/II/95 Städtebau in Magdeburg 1945-1990 - Baustandorte und  
 Wohngebiete  
 35/95 Siedlungsentwicklung Westerhüsen  
 36/95 Tempo 30 - Verkehrsberuhigung in Magdeburg  
 37/95 Siedlung Fermersleben  
 38/95 Gartenstadt- und Erwerbslosensiedlungen  
 Lindenweiler, Kreuzbreite, Eulegraben  
 39/I/95 Kommunalgeschichte Magdeburgs - Weimarer Republik  
 39/II/95 Magdeburgs Aufbruch in die Moderne  
 41/95 Stadtteilentwicklung Olvenstedt  
 42/95 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau  
 43/I/II/95 Nationalsozialistischer Wohn- und Siedlungsbau  
 44/95 Klimagutachten für das Stadtgebiet Magdeburgs -  
 ein Beitrag zum Flächennutzungsplan  
 45/96 Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt  
 Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel  
 47/95 Workshop • Universitätsplatz •  
 48/I/II/95 Symposium BRUNO TAUT  
 49/95 Gutachterverfahren Elbe-Bahnhof  
 50/95 Stadtteilentwicklung Cracau-Prester  
 51/95 Gründerzeitliche Villen Magdeburgs  
 52/95 Vom Luftbild zur Biotopkartierung  
 53/96 Stadtteilentwicklungsplanung Lemsdorf  
 54/96 Entwicklungskonzept Innenstadt Magdeburg  
 56/97 Stadtsanierung Magdeburg-Buckau  
 Die Sanierung des Volksbades Buckau  
 57/98 Rahmenplanung Neu Olvenstedt  
 58/99 Genossenschaft als Bauherr  
 59/97 Stadtteilentwicklung Diesdorf  
 60/98 Magdeburger Friedhöfe  
 61/97 Dorferneuerungsplan Randau  
 64/97 Verkehrskonzeption „Innenstadt“  
 67/98 Dorferneuerungsplan Pechau  
 68/98 Gestaltungsfibel Alt Olvenstedt  
 70/98 Die Innenstadt lebt  
 73/98 Städtebaulicher Denkmalschutz

---

# Landeshauptstadt Magdeburg

Stadtplanungsamt Magdeburg

## Genossenschaft als Bauherr Chancen für die Zukunft

Die Veröffentlichung basiert auf der gleichnamigen Tagung und Ausstellung, die 1997 in Magdeburg stattfand.

Veranstalter: Landeshauptstadt Magdeburg, .Stadtplanungsamt in Kooperation mit dem BDA Sachsen-Anhalt und dem Verband der Wohnungsgenossenschaft Sachsen-Anhalt e. V.

Konzeption: Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel, Genossenschaftsforum e. V. Berlin



## Genossenschaft als Bauherr - Chancen für die Zukunft

## Portraits Magdeburger Wohnungs- genossenschaften

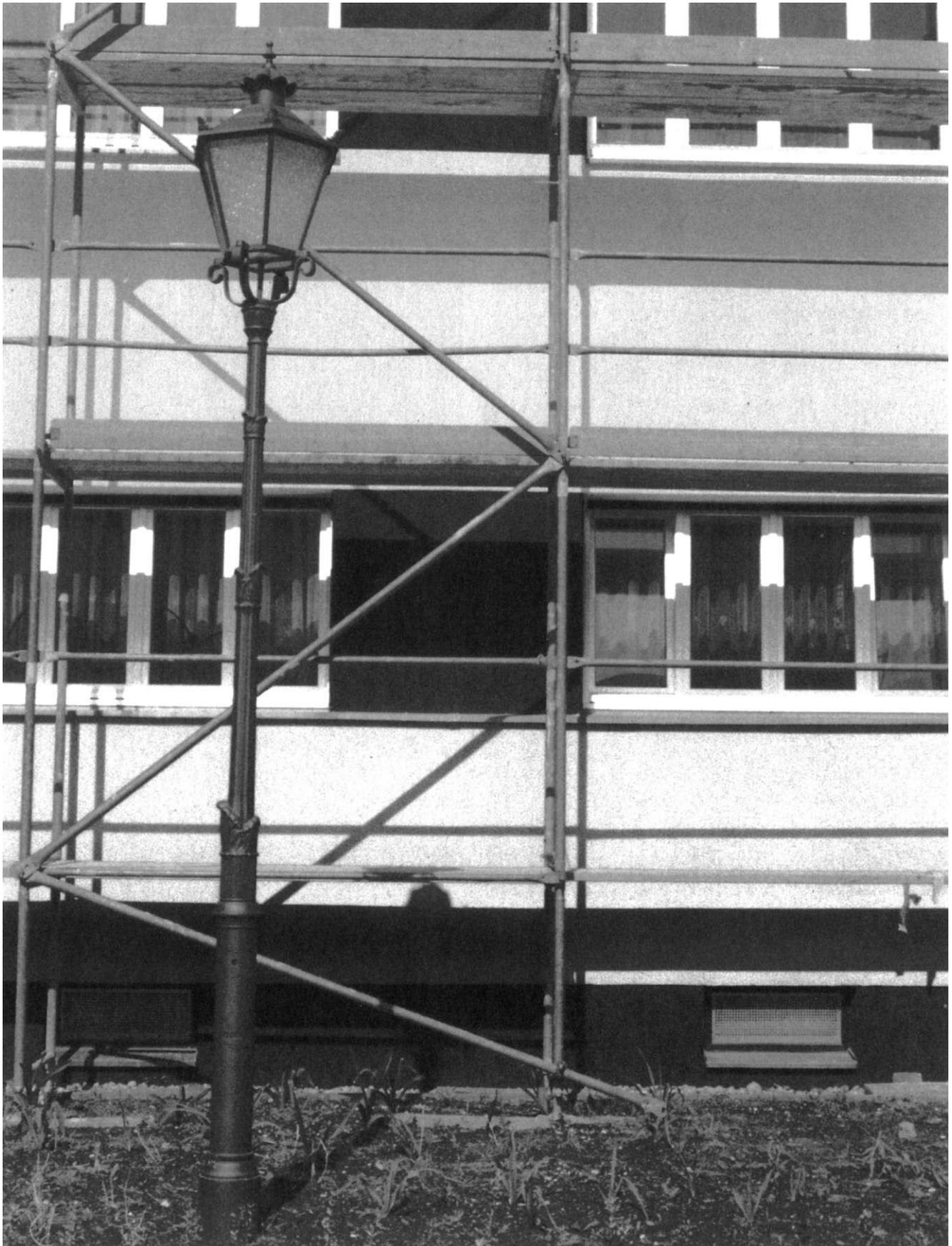
INHALT	Seite	INHALT	Seite
Eckhart W. Peters Neuer Bauwille in Magdeburg - Vorwort	5	WG Magdeburger Wohnungsbau- genossenschaft von 1893 eG	40
Bernhard Czogalla Die Genossenschaft als Bauherr in Magdeburg	6	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Gartenstadt-Kolonie" Reform eG	41
Barbara von Neumann-Cosel Wohnungsbaugenossenschaften - Chancen eines Dritten Weges	8	Wohnungsbaugenossenschaft „Südost" eG	42
Ronald Meißner Zur Situation der Wohnungsgenossen- schaften in Sachsen-Anhalt	12	MWG Wohnungsgenossenschaft e.G. Magdeburg	43
Renate Amann Magdeburg - Stadt der Genossenschaften	16	Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954" eG	44
Hans Norbert Mertens Genossenschaftlicher Wohnungsneubau: Einengungen und Potentiale einer Reformidee	20	Wohnungsbaugenossenschaft „Magdeburg-Stadtfeld" e.G.	45
Horst Bethge Genossenschaftlich Bauen - Mut zur Utopie	22	Wohnungsbaugenossenschaft „Otto von Guericke" eG	46
Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel Wohnen im Grünen: Zur Reaktivierung gartenstädtisch-genossenschaftlicher Ideen	24	Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie" eG	47
Siegfried Brenke Thesen zu Genossenschaftsmodellen in der Großsiedlung	26	Wohnungsbaugenossenschaft „Am Silberberg" eG	48
Iris Reuther Der genossenschaftliche Wohnungsbestand in der Plattensiedlung: Die besondere Situation in Magdeburg	28		
Bernd Hunger Magdeburg-Olvenstedt Weiterentwicklung einer Großwohnsiedlung gemeinsam mit den Bewohnern	32		
Walter Stamm-Teske Wohnhaus eG Weimar - Genossenschaftliches Wohnbauexperiment Lessingstraße	36		
Hartmut Steigelmann Kommunikatives Wohnen in der Genossen- schaft - Projektbericht aus Berlin	38		



EINLADUNG  
**Genossenschaft  
als Bauherr** Chancen  
für die Zukunft  
  
Tagung  
vom 29. August bis 31. August 1997  
im Rathaus Magdeburg  
Ausstellung



*Sanierungsmaßnahmen unter denkmalpflegerischen Aspekten in der Angersiedlung, Bauherr: WG Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG*



## Neuer Bauwille in Magdeburg - Vorwort

„Genossenschaftliches Bauen“ hat heute nach wie vor nicht an Aussagekraft verloren. Im Gegenteil, gerade ein Schwerpunkt liegt im „Bauen in der Zukunft“, denn die Konkurrenz zu dem privatwirtschaftlichen Bauen wird sich verschärfen. Der Vorteil der privaten Bauwirtschaft besonders aus steuerlichen Gründen ist unübersehbar. Die Quadratmeterpreise haben sich inzwischen angenähert (1999 auf ca. 10,50 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Das Wohnen in Gemeinschaft - und das ist ein Ziel der Genossenschaften - gewinnt in einer Zeit sozialer Spannungen und gesellschaftlicher Neuorientierung zunehmend an Bedeutung.

Der Dritte Weg als gemeinwirtschaftliche Alternative zwischen den klassischen Lösungen Einzeleigentum und Miete bietet auch im Bereich von Stadtplanung und Architektur Chancen neuer sozialer, ökologischer und gemeinschaftsorientierter Lösungen. Die Landeshauptstadt Magdeburg führt seit Jahren einen intensiven Dialog mit den Genossenschaften. Nicht nur um den Bestand zu pflegen, sondern auch um den Schwerpunkt auf die zukünftige Baugestaltung in den einzelnen Großwohnsiedlungen zu legen und den Schritt auf Neubauvorhaben zu lenken. Dazu sind in den letzten Jahren wissenschaftliche Untersuchungen und Dokumentationen, Stadtteilentwicklungsplanungen mit reger Bürgerbeteiligung und auch Ausstellungen durchgeführt worden.

Auf der Tagung „Die Genossenschaft als Bauherr - Chancen für die Zukunft“ wurden diese Zielsetzungen im landesweiten Kontext Sachsen-Anhalts diskutiert. Neben einer Würdigung aus politischer, rechtlicher und historischer Sicht standen vor allem heutige Aktivitäten von Wohnungsbaugenossenschaften im Vordergrund. Diese umfassen sowohl beachtliche Anstrengungen auf dem Gebiet der Denkmalpflege als auch Maßnahmen bei der Sanierung des „Plattenbaus“ und Nachbesserung von Großsiedlungen - wie etwa Magdeburg Neu Olvenstedt oder Halle-Neustadt.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tagung konzentrierte sich auf den genossenschaftlichen Wohnungsneubau, um Perspektiven und Umsetzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Trotz derzeit widriger Rahmenbedingungen scheint langfristiges Denken, und vor allem das Entwickeln innovativer Wohnmodelle und Architekturformen notwendig, um städtisches und genossenschaftliches Bauen als förderungs- und zukunfts-würdig in die öffentliche Debatte zu tragen. Hierzu wurden neue Ansätze aus Magdeburg sowie Projektbeispiele aus Sachsen-Anhalt und anderen Bundesländern vorgestellt.

Die Tagung verstand sich als Diskussionsforum, das Kooperationen unter den verschiedenen Akteuren anregen sollte. Angesprochen waren Vertreter aus Politik und Verwaltung, Stadtplaner und Architekten, ebenso Experten aus dem soziologischen, rechtlichen und ökonomischen Bereich sowie eine breite Fachöffentlichkeit. Die vielfältigen Anregungen, die sich nicht nur durch Vorträge und Podiumsdiskussionen ergaben, sondern auch im Austausch während der gesamten Tagung sowie anlässlich der Ausstellung und Exkursion, wirken hoffentlich weiter in die Zukunft. In diesem Sinne soll die vorliegende Broschüre wesentliche Arbeitsergebnisse zusammenfassen und einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen.

Auch die Ausstellung auf der BUGA 1999 in der Landeshauptstadt Magdeburg baut auf diesem Diskussionsstand auf.

Sie beinhaltet die Themen:

- Umgang mit dem baulichen Erbe
- Konzepte für die Großsiedlungen
- Städtischer und genossenschaftlicher Wohnungsneubau in der Zukunft

Dr. Eckart W. Peters  
Stadtplanungsamt

**Bernhard Czogalla**

## **Die Genossenschaft als Bauherr in Magdeburg**

Als „Stadt des neuen Bauwillens“ hat Magdeburg in der ersten Hälfte unseres Jahrhunderts deutschlandweit und international für Aufsehen gesorgt. Damals war es das Modell „Genossenschaft“, das die Beschaffung des notwendigen Kapitals und kostengünstiges Bauen ermöglichte. Die Siedlungen und Gartenstädte, die seinerzeit entstanden, gehören noch heute zu den bevorzugten Wohnadressen. Einige von ihnen sind inzwischen modernisiert.

Am Ausgang des 20. Jahrhunderts haben sich die Ansprüche an das Wohnen geändert. Ist die Genossenschaft deshalb ein Auslaufmodell? Oder ist das Modell „Genossenschaft“ eine Chance für die Zukunft? Welche Aufgaben haben Genossenschaften unter heutigen Bedingungen?

Diese und weitere Fragen sind auf der Tagung vom 29.-31. August 1997 „Genossenschaft als Bauherr -

Chancen für die Zukunft“ behandelt worden. Sie werden in Magdeburg auch weiterhin im Schwerpunkt der wohnungspolitischen Debatte stehen.

Für Magdeburg war die um die Jahrhundertwende einsetzende Genossenschaftsbewegung eine Chance, Arbeiter und ihre Familien mit kleinen, aber gut ausgestatteten Wohnungen zu versorgen. Im Zuge der Industrialisierung platzte unsere Stadt aus allen Nähten - binnen weniger Jahrzehnte verzehnfachte sich die Einwohnerzahl (1820: 20.000 Einwohner; 1900; 230.000 Einwohner durch Eingemeindung und Industrialisierung). Die vorhandene Bebauung konnte die explodierende Wohnungsnachfrage nicht decken, einer Stadterweiterung waren durch Festungswälle und Forts enge Grenzen gesetzt. Beengte, ungesunde Wohnverhältnisse, Mietwucher und Bodenspekulation waren die Folge.

So vielfältig die Reformansätze auch waren - sie hatten ein gemeinsames Ziel: gesunde, hygienische Wohnverhältnisse auch für Menschen mit schmalerem

*Einführungsrede des Magdeburger Bürgermeisters Czogalla auf der Tagung „Genossenschaft als Bauherr - Chancen für die Zukunft“, August 1997*



Geldbeutel zu schaffen. „Licht, Luft und Sonne“ war das Credo der Reformen.

Auch in der DDR sahen viele in der Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft die Möglichkeit, relativ schnell zu einer Wohnung zu kommen, die den eigenen Vorstellungen möglichst nahe kam.

Heute ist die Situation gänzlich anders. Für Magdeburg konstatiert der aktuelle Wohnungsbericht sogar ein Überangebot an Wohnungen, was allerdings nicht heißt, daß alle Wohnungsprobleme gelöst wären.

Die eigenen vier Wände stehen bei vielen Magdeburgern auf der individuellen Wunschliste ganz oben - die große Nachfrage nach Bauland und die anhaltende Abwanderung ins Umland sind Belege dafür. Gerade hier tut sich eine Zukunftschance für die Genossenschaft auf, weil sie die Möglichkeit bietet, Miteigentümer zu werden. Damit erhalten Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht zu günstigen und vor allem langfristig kalkulierbaren Konditionen.

Wohnungsneubau ist angesichts der aktuellen Wohnungsmarktlage sicher nicht die Hauptaufgabe der Genossenschaften - zumindest in Magdeburg. Statt dessen stehen die Modernisierung vorhandener Wohnungen und die Verbesserung des Wohnumfeldes an erster Stelle.

Für Olvenstedt - Magdeburgs größte und jüngste Großwohnsiedlung - hat das Stadtplanungsamt gemeinsam mit Planungsbüros eine städtebauliche Rahmenplanung, in die auch Wohnungseigentümer und Bewohner einbezogen sind, erarbeitet. In diesen Stadtteil mit ca. 25.000 Bewohnern sind seit 1990

Millionen geflossen, u.a.

- in die Gestaltung der Freiflächen und die Verbesserung der Spielmöglichkeiten
- in die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten
- in die Schaffung von PKW-Stellplätzen
- in den Neubau einer Grundschule und eines Gymnasiums
- in Kultur- und Freizeitangebote
- in die Umgestaltung von Straßen

Die städtebauliche Rahmenplanung benennt bestehende Defizite und zeigt Möglichkeiten auf, sie abzubauen. Natürlich geht das nur, wenn alle an einem Strang ziehen - auch die Genossenschaften.

Auch wenn der Wohnungsmarkt heute ein anderer ist als vor 100 Jahren, als sich die ersten Wohnungsbau-genossenschaften bildeten, ist die Genossenschaft kein Auslaufmodell. Die Idee, sich zusammenzutun und gemeinschaftlich Wohneigentum zu schaffen, ist eigentlich sehr modern. Fast scheint es paradox, daß dieses Modell im Wohnungsneubau kaum eine Rolle spielt, wo doch allenthalben „kostengünstiges Bauen“ propagiert wird. Die Gartenstadtbewegung der 20er Jahre könnte ein Modell für heute sein - und vielen den Wunsch nach dem eigenen Häuschen im Grünen erfüllen.

Wie das unter heutigen Bedingungen funktionieren könnte, ist eine Frage, die sich an alle Beteiligten stellt. Politiker werden Anregungen aufgreifen, welche Rahmenbedingungen die Kommune schaffen kann, um ein so erfolgreiches Modell wie die Genossenschaft zu fördern. Denn es gehört zu den wichtigsten Aufgaben der Kommunalpolitik, attraktive Lebensbedingungen zu schaffen.

#### **Zum Autor:**

Bernhard Czogalla ist Bürgermeister von Magdeburg

Barbara von Neumann-Cosel

## Wohnungsbaugenossenschaften - Chancen eines Dritten Weges

„Die Genossenschaft ist keine Konstante, kein feststehendes Modell, sondern gelebte Form und der Versuch, äußere Zwänge durch Kooperation und Solidarität zu ersetzen. Das macht ihre Schwierigkeit aus, zugleich aber auch ihre Faszination.“

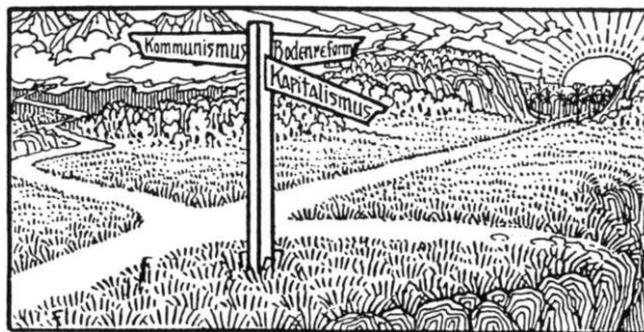
Klaus Novy (1991)

Historisch waren Wohnungsbaugenossenschaften die wesentlichen Reformträger, die erstmals Werte wie Vertrags- und Mietsicherheit, demokratische Mitspracherechte sowie hohe Architekturqualitäten auf den spekulativen Wohnungsmärkten eingeführt haben. Gerade in Magdeburg trugen Genossenschaften wesentlich zur Entwicklung eines Reformwohnungsbaus bei und sind bis heute ein wichtiger Wirtschaftsfaktor geblieben. Allein in Sachsen-Anhalt leben ca. 400.000 Menschen in Genossenschaftswohnungen. Ihre Bedeutung als Initiator innovativer Ansätze für das Bau- und Wohnungsgeschehen haben die genossenschaftlichen Unternehmen jedoch weitgehend verloren, so daß sich die Frage nach der aktuellen Bedeutung dieser besonderen Rechtsform sowie ihren künftigen Entwicklungschancen stellt.

### Genossenschaften: Ein Dritter Weg

Genossenschaften sind Mitgliedsunternehmen, in denen sich idealtypisch Wohnungssuchende zu einem Unternehmen zusammenschließen. Dies wird auch als Identitätsprinzip bezeichnet: d.h. zwei Funktionen, die der Markt sonst trennt - die Mieter- und die Vermieterfunktion - sind hier zusammengefaßt. Das Genossenschaftsmitglied ist durch Zeichnung von Anteilen gleichzeitig Miteigentümer des Unternehmens sowie Nutzer einer Wohnung. Genossenschaftliches Eigentum ist Gemeinschaftseigentum. Seine Besonderheit liegt in der dauerhaften Bindung im Genossenschaftsvermögen und damit Absicherung vor spekulativen Einzelinteressen. Die derzeitige Genossenschaftsförderung mit eigentumsorientierter Ausrichtung kehrt jedoch diese wichtige Qualität ins Gegenteil um.

Durch den Doppelstatus des Genossenschaftsmitglieds sind ihm besondere Rechte im Unternehmen zugestanden. Der von Mitgliedern gewählte Aufsichtsrat ist das höchste Kontrollgremium der Genossenschaft. Bei vielen Unternehmen existieren darüber hinaus weitere Mitbestimmungs- und Beratungsgremien wie Siedlungsausschüsse, Jugend- und Seniorenbeiräte oder Fachkommissionen. Dieser Bereich wird als Demokratieprinzip der Genossenschaften bezeichnet und soll sichern, daß die Mitglieder ihre Interessen in wichtige Unternehmensentscheidungen einbringen



Der bodenreformerische Ansatz der Genossenschaften als dritter Weg



Ehemaliges Wohlfahrtshaus des Berliner Spar- und Bauvereins (heute Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG) mit Versammlungssaal, Kegelbahn und Bibliothek, Baujahr 1913, derzeit Sitz des Genossenschaftsforums

und sich an der genossenschaftlichen Selbstverwaltung aktiv beteiligen können.

Das Förderprinzip bedeutet zunächst, die Mitglieder mit qualitativem und dauerhaft gesicherten Wohnraum zu versorgen. Damit wird auch deutlich, daß spekulative Auswüchse wie überhöhte Mieten, Luxusmodernisierungen mit Verdrängung angestammter Mieter oder sonstige auf den städtischen Wohnungsmärkten zu beobachtenden Tendenzen hier keinen Sinn machen. In Genossenschaften gilt das Nutzungs- statt Renditeprinzip. Sie sind damit Teil einer sogenannten moralischen Ökonomie.

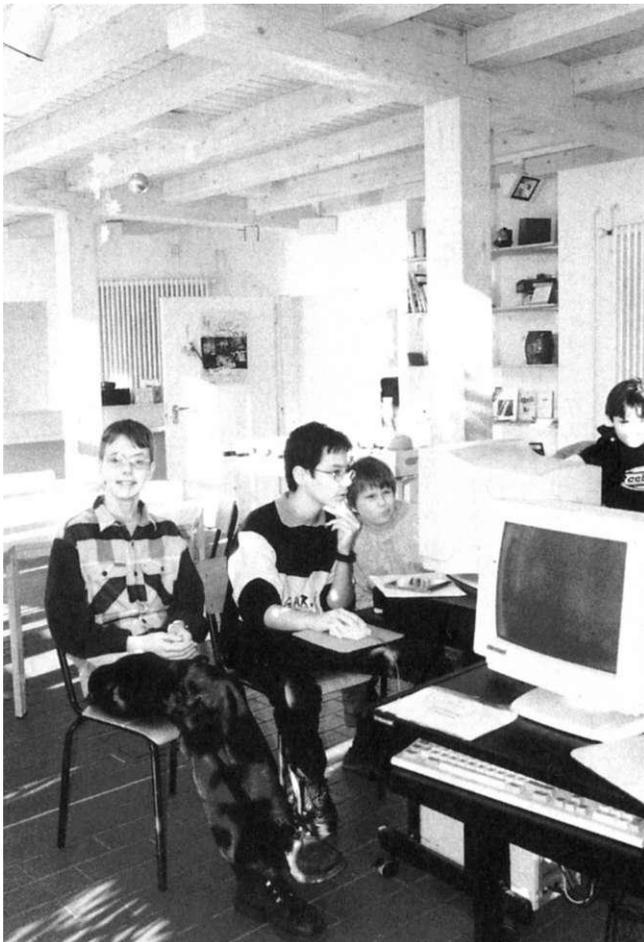
Das Prinzip der Mitgliederförderung wird in vielen Genossenschaften jedoch nicht nur als wirtschaftliche Förderung verstanden, sondern auch als soziale und kulturelle Leistung. Historisch zeigte sich dies in der Schaffung von Kindergärten, Bibliotheken sowie der Organisation von Vorträgen oder Sommerfesten. Heute betreiben Genossenschaften Einrichtungen für Senioren, Jugendclubs, organisieren Freizeitaktivitäten und arbeiten mit örtlichen sozialen Diensten zusammen. Diese soziale Förderung der Mitglieder soll sicherstellen, daß Wohnraum auch zu Lebensraum wird.



*In der Seniorentagesstätte der „Freien Scholle“ zu Berlin eG*

Mit der Doppelnatur der Genossenschaft, einerseits als von Spekulationsinteressen befreites Wirtschaftsunternehmen und gleichzeitig als Sozial- und Kulturgemeinschaft zu wirken, unterscheidet sich diese

*Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche der „Öko-Siedlung Berliner Straße“ im Gemeinschaftshaus, Berlin-Zehlendorf*



Unternehmensform von allen anderen auf dem Wohnungsmarkt. Auch aktuell können diese Selbsthilfeunternehmen wichtige Entwicklungsimpulse für ein demokratisches, an Nutzerinteressen orientiertes Wohnen bieten, die es zu fördern und weiterzuentwickeln gilt.

### **Genossenschaften: Die gelebte Form**

Trotz der einheitlichen Rechtsform differieren die realen Ausprägungen jedoch erheblich. In Sachsen-Anhalt existieren derzeit ca. 140 Wohnungsgenossenschaften, die sich drei übergeordneten Gruppierungen zuordnen lassen:

1. Die traditionellen Genossenschaften, die seit Ende des letzten Jahrhunderts gegründet wurden, prägten das Bild des qualitativollen Reformwohnbaus bis in die 20er Jahre. In der DDR-Zeit zur GWG (Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft) umgebildet, oft mit mehreren Unternehmen zwangsfusioniert, waren sie mehr geduldet als gefördert. Nach 1990 erhielten sie ihre alten rechtlichen Strukturen zurück.

## **Musterstatut**

für  
gemeinnützige  
Wohnungs-  
baugenossenschaften

2. Die quantitativ stärkste Gruppe machen die ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWGs) aus. Sie wurden ab 1954 gegründet und stellten die genossenschaftliche Form der DDR-Zeit dar. Von relativ autonomen Selbsthilfeunternehmen wurden sie im Zuge schrittweiser Rationalisierung der Bauproduktion und staatlicher Eingriffe zu reinen Verwaltern mit nur geringen Entscheidungsspielräumen. Genossenschaftliche Identitäten konnten sich bei den Bewohnern nur noch wenig entwickeln, wenn sich auch bei der Generation der Aufbaujahre vielfach noch festgefügte Gemeinschaften finden.
3. Die kleinste Gruppe stellen die Neugründungen dar, die häufig im Zuge von Ausgründungen bei Privatisierungsaufgaben im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes entstehen, oder vereinzelt auch als innovatives Wohnprojekt. Aufgrund der Auflagen der neuen Genossenschaftsförderung haben diese Unternehmen häufig die eigentumsorientierte Satzung übernommen.

Aktuell haben fast alle genossenschaftlichen Unternehmen mit Problemen wie Altschulden bzw. Privatisierungsverpflichtungen, Sanierungs- und Modernisierungsaufgaben bei gleichzeitig wachsenden Leerständen sowie sozialen Herausforderungen insbesondere in den Großsiedlungen zu kämpfen. Ausreichende Hilfestellungen erhalten sie weder von einer auf ihre genossenschaftlichen Belange zugeschnittenen öffentlichen Förderung, und auch in der Mitgliedschaft ist genossenschaftliches Selbstverständnis und Solidarität häufig nur noch wenig entwickelt. Vielen der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen kann jedoch nicht mehr nur mit den herkömmlichen Instrumenten einer Wohnungsverwaltung begegnet werden. Diese Erkenntnis hat sich bereits bei manchen großen Unternehmen durchgesetzt, die deshalb mit hohem Mitteleinsatz bemüht sind, anonyme Strukturen zu durchbrechen, Selbsthilfe der Bewohner zu initiieren und Aneignungsmöglichkeiten zu schaffen. Gerade die genossenschaftliche Form aber bietet hier per se eigene Möglichkeiten, Qualitäten als sozialer und wirtschaftlicher Träger unter Beweis zu stellen.

Titelblatt einer Werbebroschüre 1958, Hrsg.: FDGB





Programmatisch können die Chancen genossenschaftlichen Bauens und Wohnens in drei Punkten zusammengefaßt werden:

### **Genossenschaftlicher Wohnungsbau als Ausdruck sozial-kultureller Leitbilder**

Architektur und Siedlungsbau sind auch Spiegel des jeweiligen Bauherrentypus. Genossenschaften als selbstnutzende Bauherren sollten sich deutlicher nach außen darstellen. Identitätsstiftende Orte sind Voraussetzungen für nutzerorientierte Aneignungsformen. Leitbilder und Anknüpfungspunkte sind sowohl in der traditionsreichen Genossenschaftsgeschichte wie auch in aktuellen Wohnprojekten mit innovativen Ideen zu finden.

### **Genossenschaftliche Organisation als Ort gelebter Demokratie**

Genossenschaftliche Strukturen können dazu dienen, den Nutzer aus seiner Unmündigkeit zu befreien und über bewohnernahe Planung und Verwaltung an der Gestaltung seiner Wohnbedingungen zu beteiligen. Genossenschaftliche Demokratie ist dabei kein Garant, sondern vielmehr Herausforderung, sich jenseits des anonymen Mietwohnungsbaus auf lebendige Beteiligungsprozesse einzustellen. Gerade in Zeiten zunehmender Fluktuation und wachsender Leerstände gilt es, die in der demokratischen Struktur vorhandenen Kräfte zu aktivieren.

### **Genossenschaftliche Selbsthilfe für das „Wohnen Plus“**

Wie keine andere Trägerform ermöglichen Genossenschaften, die wirtschaftliche Absicherung des Wohnens mit sozialen und kulturellen Angeboten zu verknüpfen. Dabei geht es nicht um sozialstaatliche Versorgungsleistungen „von oben“, sondern um die Aktivierung genossenschaftlicher Selbsthilfe aus dem Kreis der Mitglieder. Hier liegt eine wichtige Zukunftsaufgabe, solidarische und verantwortungsvolle Haus- und Siedlungsgemeinschaften wachsen zu lassen.

#### **Zur Autorin:**

Barbara von Neumann-Cosel ist Volkswirtin und hat mit Renate Amann gemeinsam in Berlin ein Büro für Wohnforschung und Beratung von innovativen Wohnprojekten, zudem vertreten sie das Genossenschaftsforum e.V.

## **Das Genossenschaftsforum e.V.**

Im Frühjahr 1999 blickt das Genossenschaftsforum, eine in dieser Form einmalige Forschungs- und Archiv-einrichtung, auf sein fünfjähriges Bestehen zurück. Es wurde mit der Zielsetzung gegründet, die Idee und die Leistungsfähigkeit genossenschaftlichen Bauens und Wohnens wieder verstärkt zu diskutieren und in die Öffentlichkeit zu tragen.

Ausgangspunkt bildete zunächst das umfassende Archiv zur Geschichte der Wohnreformbewegung, das von Prof. Klaus Novy an der Technischen Universität Berlin aufgebaut wurde. Da es nach seinem Tod 1991 in Vergessenheit zu geraten drohte, schlossen sich Berliner Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in einem Verein zusammen, um diese Dokumentation zu sichern und weiterzuführen.

Neben der Sammlung historischen Materials wurden die Aufgabenbereiche des Archivs im Sinne eines Forums erweitert, dazu zählt insbesondere die Öffentlichkeitsarbeit mit Veranstaltungen wie Führungen zu einzelnen Siedlungen, Fachvorträge oder Diskussionsrunden. Als Serviceleistungen bietet das Genossenschaftsforum darüberhinaus die Konzeption von Ausstellungen, Unternehmensportraits und historischen Untersuchungen an, ebenso Veröffentlichungen zu aktuellen genossenschaftlichen Problemstellungen oder die Durchführung von Forschungsvorhaben.

Als Mitglieder gehören dem Forum derzeit 25 Berliner Wohnungsbaugenossenschaften an, im weiteren der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen sowie dessen Treuhandstelle BBT. Auf internationaler Ebene wird dieser Kreis durch die Wiener Genossenschaft „Neues Leben“ erweitert.

*Workshop des Genossenschaftsforums im Januar 1998 zum Thema „Anders Leben in Genossenschaften“*



## Ronald Meißner

### Zur Situation der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt

Um die Situation der Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt einzuschätzen, ist es zweckmäßig, zunächst die dynamische Entwicklung ab 1990 bis zum heutigen Tage ausführlicher darzustellen.

#### 1. Die Ausgangslage der Wohnungsgenossenschaften - Stand 1990 -

Zu diesem Zeitpunkt gab es sowohl auf politischer als auch administrativer Ebene Zweifel, ob es sich bei den ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) bzw. Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften (GWG) der DDR überhaupt um Genossenschaften im rechtlichen Sinne handelt. Ich erinnere mich an viele - auch öffentlich geführte - politische Diskussionen, die im Negativfall die Schlußfolgerung nach sich zogen, alle Genossenschaften neu zu gründen.

Geprägt durch die starke Bautätigkeit der Wohnungsgenossenschaften nach 1949 (90% der Bestände wurden nach 1949 erbaut) und den sichtbaren Qualitätsdefiziten insbesondere der jüngeren Baujahre, war es nicht verwunderlich, daß der Sanierungsstau an den 21 500 Wohnungen auf ca. 12-13 Mrd. DM (durchschnittlich 60 TDM je WE) geschätzt wurde.

Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden waren nicht geklärt. Daraus ergab sich, daß notwendige Investitionen nicht in Gang gesetzt werden konnten. Zudem waren die Schulden auf den Wohnungsbeständen strittig (Altschuldenproblematik) und das Mietniveau bewegte sich im Durchschnitt auf 90 Pfennig je qm und Monat inklusive Betriebskosten.

#### 2. Zur Situation der Wohnungsgenossenschaften - heute -

Alle 136 Wohnungsgenossenschaften sind eingetragene Genossenschaften nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG). Sie haben sich aktuelle und moderne Satzungen gegeben, die Gremien sind legitimiert.

Im Zeitraum 1991 bis 1998 investierten die Wohnungsgenossenschaften unseres Landes ca. 6 Mrd. DM vorwiegend in den Bestand, davon über 3 Mrd. DM in den letzten 3 Jahren. Das bedeutet, daß nahezu 60% des Sanierungsstaus beseitigt wurde. Hervorzuheben ist, daß dieses Investitionsvolumen nicht nur wohnungspolitische Aspekte hat, sondern auch arbeitsmarkt- und konjunkturpolitische Wirkungen. Dies ist insbesondere mit Blick auf die dramatisch hohe Arbeitslo-

senquote insbesondere in Sachsen-Anhalt - ein bedeutender Aspekt.

Gemäß Genossenschaftsvermögensgesetz sind wir Eigentümer des zu Wohnzwecken genutzten Grund und Boden und das zu Ausgleichsbeträgen gegenüber der Kommune von 1 bis 3 DM je qm. Damit wurde eine Grundvoraussetzung für die Investitionstätigkeit der Wohnungsgenossenschaften geschaffen. Fast 70% der Grundstücke sind derzeit grundbuchrechtlich gesichert.

Gemäß Altschuldenhilfe-Gesetz wurden die Schulden je qm auf 150 DM gekappt. Für Genossenschaften unseres Verbandsgebietes bedeutet dies eine Größenordnung von 2,5 Mrd. DM. Wir wissen, daß insbesondere die Privatisierungsaufgabe nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz sehr viele Probleme aufwirft und das in diesem Zusammenhang einige geneigt sind, die wirtschaftlichen Entlastungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes und die damit verbundene Rechtssicherheit in Frage zu stellen. Ich meine, daß insbesondere mit Blick auf die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Bestand der Altschulden in den landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften dieses Altschuldenhilfe-Gesetz unter wirtschaftlichen Aspekten heute erst recht zu begrüßen ist.

Das Mietniveau per 31.12. 1998 bewegt sich im Durchschnitt aller Genossenschaften bei ca. 6,60 DM je qm und Monat kalt zzgl. Betriebskosten. Somit hat sich innerhalb von 8 Jahren die Wohnkostenbelastung verzehnfacht. Schlußfolgerung hieraus: Es eröffnen sich nicht nur Investitionsspielräume, sondern auch die Verpflichtung der Wohnungsgenossenschaften, möglichst schnell und möglichst für alle Mitglieder eine spürbare Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.

Als Fazit aus der Situationsbeschreibung kann festgehalten werden: Der absolute Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeit ist die Sanierung der Wohnungsbestände mit Augenmaß. Das heißt, Sanierung nicht nur mit Blick auf die baulichen Erfordernisse der Wohngebäude und Wohnungen selbst, sondern vor allem auch mit Blick auf die Mietbelastung nach Durchführung der Maßnahmen und die dauerhafte Vermietbarkeit. Auch wenn große Fortschritte beim Abbau des Sanierungsstaus erreicht wurden, liegt das größere Investitionsvolumen noch vor uns.

Ziel muß es sein, den differenzierten Wohnansprüchen von Alt und Jung, von unterschiedlichen Einkommenschichten, gleichermaßen differenzierte Angebote der Wohnungsgenossenschaften entgegenzusetzen. Dabei spielt die Frage eine große Rolle, inwieweit Genossenschaften Bauherren werden und damit Chancen für die Zukunft erschließen. Genossenschaftliches Bauen

heißt für mich jedoch, nicht nur der Neubau, sondern vor allen Dingen auch das Sanieren der vorhandenen Wohnungsbestände. In welcher Relation und - mit welchem Schrittmaß bestimmt allein die Wohnungsgenossenschaft selbst.

Folgende Faktoren sind dabei u.a. zu berücksichtigen:

- Die Struktur des Wohnungsbestandes, insbesondere die Einschätzung und Bewertung der Sanierungserfordernisse
- Die Struktur der Mitglieder/ Wohnungsnutzer, insbesondere eine Einschätzung der Nachfragepotentiale von Wohnraum unter Berücksichtigung der Qualitätsanforderungen und des Mietpreises.
- Die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Hier ist insbesondere die Frage zu beantworten, ob in einem regionalen Teilmarkt die Nachfrage an Wohnungen überwiegt bzw. das Angebot, ob ein Vermieter- bzw. Mietermarkt existiert.
- Die wirtschaftliche Leistungskraft der Wohnungsgenossenschaft selbst, mit den Schwerpunkten:
  - - In welchem Maße verfügt die Genossenschaft über Eigenkapital, das sie zur Finanzierung des Neubaus einsetzen kann?
  - - Wie hoch ist der kalkulatorische Mietpreis und läßt sich dieser auch langfristig am Markt durchsetzen?
  - - Ist es möglich, eine Teilfinanzierung der Aufwendungen durch öffentliche Förderungen zu sichern?
  - - Wie sind die Bedingungen der Aufnahme von Fremdmitteln?

Um es nochmals mit aller Deutlichkeit zu sagen: Schwerpunkte der letzten Jahre waren eindeutig die Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Bestandes. Dies wird auch in den nächsten Jahren so bleiben. Grund hierfür ist nicht nur ein nach wie vor vorhandener Sanierungsstau, sondern auch und vor allem die Erwartungshaltung vieler Genossenschaftsmitglieder, die nach fünf Mieterhöhungsschritten der letzten Jahre immer noch auf eine entscheidende Verbesserung ihrer Wohnqualität warten. Gleichzeitig denkt aber eine zunehmende Anzahl von Wohnungsgenossenschaften berechtigt über den genossenschaftlichen Wohnungsneubau nach. Warum?

1. Die Entwicklung einer Genossenschaft ist geprägt nicht nur von der Bestandsverwaltung und -erhaltung, sondern auch vom Neubau. Es stellt sich die Frage, wie attraktiv genossenschaftliches Wohnen in 10 bzw. 15 Jahren in den Augen der Menschen ist, wenn das Wohnungsangebot einer Genossenschaft an die Mitglieder (insbesondere aber auch an neue Mitglieder, die wir gewinnen wollen), ausschließlich aus einem sanierten Wohnungsbestand besteht. Neue Wohnungen können aus meiner Sicht wesentlich die Attraktivität und das Gesamtimage nicht nur der konkreten Genossenschaft, sondern auch allgemein des genossenschaftlichen Wohnens fördern.

2. Die Erwartungshaltung und die Anforderungen der Menschen an das Wohnen (Größe, Zuschnitt, Ausstattung) sind über einen Zeithorizont betrachtet, Veränderungen unterworfen. Nicht zuletzt die zunehmende Anzahl älterer, aber auch körperlich behinderter Bürger nimmt zu. Es wird nicht immer möglich sein, diesen Anforderungen aus einem sanierten Wohnungsbestand heraus gerecht zu werden.

3. Auch Wohnungsgenossenschaften können langfristig gesehen die wirtschaftliche Reproduktionsrate nicht vernachlässigen. Unterstellt man nur eine Rate von 1 % pro Jahr (Abschreibung) müßten allein in Sachsen-Anhalt jährlich 2.000 Genossenschaftswohnungen neu errichtet werden. Zwar kann man aus meiner Sicht über einige Jahre dieses wirtschaftliche Erfordernis vernachlässigen (Gründe dafür sind die aktuellen Sanierungsmaßnahmen und, daß 90% der genossenschaftlichen Wohnungsbestände nach 1949 erbaut sind), aber auf Dauer nicht.

4. Unter der Überschrift: Die „Sachsen-Anhalter machen sich breit“ haben wir in der Zeitung „In Sachsen-Anhalt wohnen“ darüber berichtet, daß sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner mit 33,4 qm im Jahr 1996, gegenüber dem Vorjahr um 0,7 qm Wohnfläche erhöht hat. Trotz des Zuwachses liegt aber Sachsen-Anhalt nach wie vor unter den durchschnittlichen Wohnflächen der alten Bundesländer. Die Altbundesbürger können im Durchschnitt auf 37,9 qm Wohnfläche je Einwohner verweisen. Das bedeutet, daß eine Erhöhung des durchschnittlichen Flächenkonsums um nur 1 qm bezogen auf unsere Genossenschaften einen zusätzlichen Bedarf in einer Größenordnung von fast 3.000 Wohnungen bedeuten würde. Ich weiß, daß derartige statistische und theoretische Betrachtungen auch deshalb kompliziert sind, weil sie von vielen Faktoren auch außerhalb der Wohnungswirtschaft abhängig sind. Einige Probleme hierzu: In Zeiten hoher Arbeitslosigkeit - und Sachsen-Anhalt hat die höchste Arbeitslosenquote der Bundesrepublik Deutschland - müssen sich viele Bürger im Konsum einschränken. Das hat auch direkt Einfluß auf den

Wohnflächenkonsum. Wir spüren schon jetzt eine tendenziell sinkende Nachfrage nach großen 4-Raum-Wohnungen und das nicht nur in den Großsiedlungen.

Der wachsende Wohnungsleerstand in den letzten zwei Jahren ist für viele Unternehmen ein warnendes Signal. Fast 150.000 leerstehende Wohnungen insgesamt, davon rd. 20.000 in Genossenschaften, haben scheinbar „über Nacht“ den Wohnungsmarkt unseres Landes grundlegend verändert. Aus einem Vermietermarkt (Wohnungsmangel) ist ein Mietermarkt (Überangebot an Wohnungen) geworden. Wenn aber potentielle Mieter bei den Genossenschaften nicht mehr Schlange stehen, wenn die Erwartungshaltung der Investoren an einer dauerhaften kostendeckenden Mietpreisgestaltung teilweise unerfüllt bleibt, wird genau zu prüfen sein, wo, wie und zu welchem Preis gebaut wird.

Bei dieser Prüfung steht die Wirtschaftlichkeit der Investitionen an oberster Stelle. Angesichts der notwendigen Investitionen in den Bestand muß der Neubau genossenschaftlicher Wohnungen mindestens kostendeckend sein. Es ist nicht vertretbar, zu Lasten einer großen Masse von Genossenschaftsmitgliedern, die auf eine Sanierung warten, Defizite im Neubau solidarisch zu subventionieren. Mit Blick auf die Neubautätigkeit der letzten 5 Jahre in Sachsen-Anhalt läßt sich folgendes feststellen. Ohne direkte bzw. indirekte Förderung durch die öffentliche Hand ist der Neubau genossenschaftlicher Wohnungen wirtschaftlich kaum darzustellen. Die Investoren der vergangenen Jahre haben neben der direkten Förderung durch Programme von Bund und Land vor allem von der Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz profitiert. Das hat u.a. auch preistreibend gewirkt. Preise um 6.000 DM je qm im freifinanzierten Neubau waren noch vor 4 Jahren auch in Magdeburg keine Seltenheit. Gerade die Sonderabschreibungen bewirken bei den Investoren einen Verlustabzug von anderen Einkommensteuerarten. Für Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt eine Auswirkung ohne Bedeutung, denn wer schon handels- und steuerrechtliche Verluste schreibt, dem nützt die Sonderabschreibung nichts.

Wie ist die Tendenz jetzt? Die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus sinkt von Jahr zu Jahr als Folge u.a. der Haushaltslöcher. Es ist zu vermuten, daß die Wohnungsbauförderung auf allen Ebenen des Staates weiterhin reduziert wird. Die Sonderabschreibungen laufen aus. Inwieweit es gelingt, die steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus zu stabilisieren, muß angesichts der aktuellen Meldung bezweifelt werden.

Die Mietpreisentwicklung, insbesondere bei Neuvertragsabschlüssen zeigt eine sinkende Tendenz. Es begann zunächst im freifinanzierten Wohnungsbau. Ich denke, daß diese Entwicklung auch an den Türen un-

serer Genossenschaften nicht halt machen wird und dies bezogen auf die Neuvertragsmieten im Bestand und auf die realisierbaren Mietpreise beim Neubau.

Als Fazit bleibt festzuhalten: Die Wohnungsgenossenschaften werden in Abhängigkeit der regionalen Wohnungsmarktsituation dann neu bauen können und wollen, wenn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen. Wir sind Träger einer sozialen Wohnungsmarktwirtschaft im Bestand. Wir können diesen Anspruch auch im Neubau erfüllen.



*Wohnungsstandort Am Teich,  
Halle - Neustädter Wohnungsgenossenschaft e.G.*



*Straße der Befreiung,  
Wohnungsgenossenschaft Wittenberg e. G.*

#### **Zum Autor:**

Ronald Meißner ist Direktor des Verbands der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.



Genossenschaftlicher Wohnungsbestand in Sachsen-Anhalt

Renate Amann

## Magdeburg - Stadt der Genossenschaften

Die weit über 100jährige Genossenschaftsbewegung fand in vielen Regionen Deutschlands Beachtung. Im Schatten standen bislang die Magdeburger Leistungen und so mag der Titel „Magdeburg - Stadt der Genossenschaften“ zunächst überraschen. Sowohl hinsichtlich seiner bau- und sozialhistorischen als auch quantitativen Ergebnisse kann Magdeburg neben Frankfurt/Main, Berlin oder Hamburg jedoch als eine der „genossenschaftlichen Hochburgen“ gelten. Bereits im Zuge der ersten reichsweiten Gründungswelle Ende des 19. Jahrhunderts wurde hier der Spar- und Bauverein ins Leben gerufen, dessen Ursprünge in der heutigen „Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893“ wiederzufinden sind. Der Anteil der Genossenschaften am Kleinwohnungsbau stieg in dieser Stadt rasch an, so betrug er kurz nach 1900 bereits rund 40 %, in Berlin dagegen nur 10 %.

Vor allem in den 20er Jahren ließen Kooperationsformen zwischen der Stadt, Genossenschaften und engagierten Planern hier ein Klima für Innovation, demokratisches Handeln und städtebauliche Qualität entstehen. Die Rolle der Magdeburger Wohnungsgenossenschaften hoben Conrad Rühl und Gerhard Weisser, beide leitende Mitarbeiter im damaligen Hochbauamt, 1927 hervor: „Der einzige wirklich wesentliche Vorzug, den unsere Stadt genießt, liegt darin, daß am Orte eine Reihe großer und bewährter Baugenossenschaften tätig ist, die die Bestrebungen der Stadt in wertvoller Weise unterstützen.“ (Rühl, C., Weisser, G., Das Wohnungswesen der Stadt Magdeburg; Magdeburg 1927)

Schwerpunkte genossenschaftlicher Entwicklung in Magdeburg, die an anderer Stelle ausführlich dargestellt wurde (1), möchte ich anhand der wesentlichen Epochen kurz charakterisieren.

(1) vgl. *Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt (Hrsg.), Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel: Soziale Bauherren und architektonische Vielfalt, Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaften im Wandel; Heft 45/1996*

### 1. Die „traditionelle“ Genossenschaftsära 1893-1933

Mit der rapiden Industrialisierung im 19. Jahrhundert ging in Magdeburg eine dramatische Verschärfung der Wohnsituation für die sog. minderbemittelten Bevölkerungskreise einher. Das Wohnungselend zeigte sich vor allem in den dichtbesiedelten Innenstadtvierteln, darunter das berüchtigte „Knattergebirge“ an der Elbe. Diese Szenarien riefen ein breites Spektrum an Reformideen hervor. Vor allem in der Verknüpfung von baulich/hygienischen Verbesserungen mit Einführung

demokratischer Mitspracherechte lag die besondere Qualität der genossenschaftlichen Alternative. Durch Unterstützung einflußreicher Persönlichkeiten, darunter der Industrielle Hermann Gruson, erhielt Magdeburgs frühe Genossenschaftsbewegung eine zunächst paternalistische Ausprägung: In einer „Reform von oben“ entstand der Typus der arbeitgebernahen Genossenschaft. Durch ihre Rechtsform war sie jedoch weitaus fortschrittlicher als der bis dahin übliche Werkwohnungsbau, bei dem durch Kopplung von Arbeitsvertrag mit Mietvertrag soziale und ökonomische Abhängigkeiten einher gingen.

Noch in der Epoche des Wilhelminischen Kaiserreichs wurden acht Magdeburger Wohnungsgenossenschaften gegründet, deren Typologie eine breite Vielfalt aufwies. Die Architektur der Siedlungen gab dabei Aufschluß über den Innovationsgrad, die Einflüsse von Förderern sowie die Bewohnerstruktur.

Der „Spar- und Bauverein“ wird als erste Magdeburger Wohnungsgenossenschaft 1893 mit breiter unternehmerischer Unterstützung ins Leben gerufen. Bis 1915 entstehen Hausgruppen für Arbeiterfamilien in der Neustadt und Buckau. Die Wohnungen besaßen für die damalige Zeit einen hohen Ausstattungsstandard, die eher konventionelle Architektur vermittelte bürgerliche Werte.

*Eckbebauung in Buckau mit Schriftzug des Spar- und Bauvereins  
Architekten: Cornelius & Jaehn, 1906-10*





Siedlung Westerhäuser Straße (ab 1927 Otto-Richter-Straße), erbaut 1904-1916 vom Mieter-Bau- und Sparverein



Alfredstraße (heute Paul-Schreiber-Straße) um 1911 (Architekten: Sack & Co), Bauverein der Grusonwerk-Beamten

1900 entstand als Selbsthilfeinitiative von Handwerkern, unter Leitung des Maurerpoliers und späteren Stadtverordneten Otto Richter, eine zweite fast namensgleiche Genossenschaft: der „Mieter-Bau- und Sparverein“. Er baute in Eigenregie Wohnanlagen in Sudenburg und Brückfeld, wobei der Ausführungsstandard der Kleinstwohnungen notgedrungen bescheiden blieb.

Die Tradition der Magdeburger Gartenstadtbewegung hat ihre Wurzeln in drei 1909 fast zeitgleich und in unmittelbarer Nähe gegründeten Genossenschaften, die jedoch aufgrund ihrer unterschiedlichen Reformansätze zu differierenden unternehmerischen und städtebaulichen Ergebnissen kommen.

Als oppositionell-reformerische Genossenschaft wurde 1909 von Arbeitern des Krupp-Grusonwerks die „Gartenstadt-Kolonie Reform“ gegründet. Nach bescheidenen Anfängen erlangte das Unternehmen erst durch Weiterbau mit Bruno Taut und Unterstützung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft überregionale Bedeutung. Durch den Glücksfall, einen sozial engagierten wie künstlerisch begabten Architekten gefunden zu haben, wird die Siedlung Ausdruck innovativer, gartenstädtischer Wohnideen in der Gemeinschaft.

Der „Bauverein der Grusonwerk-Beamten“ wird durch großzügige Förderung der Firmenleitung ins Leben gerufen. Die aus geräumigen Ein- und Zweifamilienhäusern bestehende Siedlung glich im Gegensatz zu „Reform“ eher einer Villenkolonie.

Die „Gartenstadt Hopfengarten“ realisiert als einzige Magdeburger Genossenschaft eine Mischform aus Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Der erste, vom Architekten Franz Amelung geplante Siedlungsabschnitt drückte den Zeitgeist romantisch, national orientierter Stilrichtung aus.

## Gartenstadt Hopfengarten

e. S. m. b. H. zu Magdeburg

### Billige Eigenheime

Auskünfte durch den Vorstand und durch die Geschäftsstelle :: Fernsprecher 3103

Die bemalte Giebelwand des 1919 gebauten Genossenschaftshauses am Bunten Weg (Architekt: Bruno Taut), Gartenstadt-Kolonie Reform



## II. „Neues Bauen“ in Genossenschaften 1918 - 1933

In der wohnungspolitischen Umbruchsituation der Weimarer Republik erhalten die Magdeburger Genossenschaften zunehmende städtische Unterstützung. Sie galten als Bauträger, die öffentliche Mittel vor Spekulation sicherten, qualitativ hochwertige Architektur garantierten und zudem, aufgrund finanzieller und baulicher Selbsthilfe, niedrige Mieten aufwiesen. Genossenschaftlicher Wohnungsbau - im Kaiserreich noch pionierhaft in „Reforminseln“ entwickelt - avancierte in den 20er Jahren zum Leitbild des neuen Siedlungsbaus.

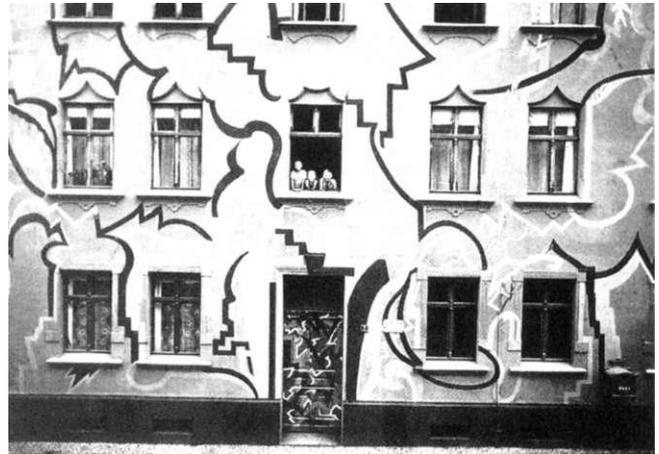
1919 schlossen sich nahezu alle Magdeburger Genossenschaften zum „Verein für Kleinwohnungswesen“ zusammen, der die Zeit bis 1933 wohnungspolitisch prägte. Es kommt sowohl zu einer zweiten genossenschaftlichen Gründungswelle als auch zum Weiterbau bei den „alten“ Genossenschaften. Durch Lage der Projekte in den Vororten eröffneten sich zudem größere Freiheiten zur Umsetzung neuer Siedlungskonzepte.

1920 wird, zunächst nur für Bedienstete der Reichsbahn, die Heimstätten-Baugenossenschaft gegründet, die durch Errichtung der drei Gartenstädte Eichenweiler, Lüttgen-Salbke und Westernplan bekannt wird.

Ab 1920 entstehen in Magdeburg-Südost gleich drei neue Genossenschaften, die nach Fusion Ende der 20er Jahre zum Siedlungsverband Neue Heimat verschmelzen bzw. in Privatbesitz übergehen.

Neben den Neugründungen ist auch der Weiterbau der bestehenden Genossenschaften während der 20er Jahre für Magdeburg bedeutsam. Dazu zählen sowohl spektakuläre Beiträge zum „Bunten Magdeburg“

*Gartenstadt Westernplan, erbaut von 1923-33,  
Architekt: Bernhard Lippsmeier*



*Bemalung des 1905 gebauten Hauses des Mieter-Bau- und Sparvereins in der Westerhäuser Straße durch Carl Krayl 1922*



durch expressionistische Hausbemalungen, der groß angelegte Weiterbau der Gartenstadt-Kolonie Reform durch Bruno Taut als auch innovative Projekte wie die Angersiedlung oder das Laubenganghaus des Mieter-Bau und Sparvereins.

*Siedlungsbau der Neuen Heimat in der Welsleber Straße 1926*



### III. Die Neuinterpretation der Genossenschafts- idee in der DDR-Zeit 1954-1990

Zum neuen Genossenschaftstyp der DDR wird die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft (AWG). In Magdeburg kam es zu einer Gründungswelle von AWGs, die innerhalb von nur drei Jahren die alten Genossenschaften quantitativ weit überholten. Trägerbetriebe waren hier zunächst in den Bereichen Maschinenbau, Energie und Bauwesen angesiedelt. Angepaßt an die jeweiligen bautechnischen Entwicklungen läßt sich der genossenschaftliche Wohnungsbau in drei Etappen einteilen:

- 1954-1959 Erste Gründungsphase mit traditionellen Bauweisen und hohem Selbsthilfeanteil
- 1960-1970 Beginn von Unternehmensfusionen und rationellen Bauverfahren
- 1970-1989 Komplexer, typisierter Großsiedlungsbau mit industrieller Vorfertigung

Durch fortschreitende Rationalisierung entfernte sich genossenschaftliches Bauen vom individuellen Architektenentwurf für ein bestimmtes Unternehmen und mutierte zur Übernahme republikweit entwickelter Typengrundrisse. Für den komplexen Wohnungsbau größeren Umfangs erwiesen sich viele AWGs als zu klein, so daß es ab 1960 in Magdeburg zu mehreren Fusionen kam: aus 19 entstehen hier 5 große AWGs, deren zahlenmäßig bedeutende Wohnungsbestände noch heute ein gewichtiges Erbe darstellen.



AWG Deutsche Reichsbahn: genossenschaftliche Selbsthilfe in den 50er Jahren

#### Ausblick

Auch wenn die Qualitäten genossenschaftlichen Wohnungsbaus derzeit von vielen rechtlichen und ökonomischen Problemen überlagert werden, ist schon die quantitative Bedeutung der inzwischen 10 Wohnungsgenossenschaften in Magdeburg evident. Hier befindet sich rund ein Fünftel aller 210.000 Genossenschaftswohnungen Sachsens.

Drei Themenschwerpunkte stellen weiterhin wichtige genossenschaftliche Schwerpunkte dar: der Umgang mit dem baulichen, oft denkmalgeschützten Erbe, die Weiterentwicklung der „Platte“ und der Großsiedlung sowie der Wohnungsneubau. Neben diesen baulichen Bemühungen gilt es auch in Magdeburg gerade in Zeiten von Leerständen und Wegzugstendenzen ins Umland das vielzitierte „Wohnen plus“ als genossenschaftliche Aufgabe zu fördern. Dazu werden aktuell vielfältige Ansätze entwickelt, darunter Betreuungsleistungen für ältere Mitglieder, generationsübergreifendes Wohnen, ökologische Projekte oder die zunehmende Differenzierung von Wohnungsangeboten.

#### Zur Autorin:

Renate Amann, Architektin, hat mit Barbara von Neumann-Cosel in Berlin ein Büro für Wohnforschung und Beratung von innovativen Wohnprojekten, gemeinsam vertreten sie zudem das Genossenschaftsforum e.V.



## Hans-Norbert Mertens

### Genossenschaftlicher Wohnungsbau: Einengungen und Potentiale einer Reformidee

Wohnen in Genossenschaften ist in Mitteldeutschland nach wie vor populär. Als spezifische Eigentumsform, Vorzüge von Privat- und Gemeineigentum kombinierend, haben Genossenschaften - eine Reformidee des 19. Jahrhunderts - die Wechselfälle neuzeitlicher Geschichte im 20. Jahrhundert überlebt.

Aus dem ursprünglich ganzheitlichen Entwurf für geradezu alle Lebensprozesse (Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Familie) erwachsen besonders in Mitteleuropa während der 20er Jahre intensive Bemühungen um den sozialen Wohnungsbau. In der ehemaligen DDR wurde der genossenschaftliche Ansatz bis in die 70er Jahre wieder verbreitet (Produktionsgenossenschaften in Handwerk und Landwirtschaft), ohne jedoch auf die ursprüngliche Ganzheitlichkeit zu reflektieren.

Wohnungsgenossenschaften wurden eher durch staatliche Industrieunternehmen gegründet. Zudem unterlagen die produzierenden Genossenschaften seit den 70er Jahren einer Tendenz zur Verstaatlichung, während der Eigenleistungsgrundsatz des genossenschaftlichen Bauens gegenüber der Bauindustrialisierung mittels großer Serien in den Hintergrund trat.

Effiziente Bautechnologien und Haustypen standen im Mittelpunkt aller Bemühungen. Der sozial(-utopische) Ansatz des Genossenschaftswesens verschwand zugunsten preiswertem und im Rahmen der damaligen Möglichkeiten durchaus geschätztem Wohnkomforts der Einzelwohnung. Städtebaulich und architektonisch war genossenschaftliches Bauen vom übrigen sozialen Wohnungsbau nicht mehr zu unterscheiden. Zudem erfolgte im Gegensatz zum „Neuen Bauen“ der 20er Jahre eine Reduktion auf den ausschließlichen Einsatz von Spännertypen und Grundrisse, die sich generell am Leitbild der Kleinfamilie orientierten. Mit dem Beginn der Neuordnung der politischen Verhältnisse in Europa nach 1989 bekam der Genossenschaftsgedanke in Mitteldeutschland neuen Auftrieb.

Wirtschaftlich waren Wohnungsgenossenschaften nunmehr weitgehend unabhängig und konnten Formen eigenverantwortlicher Demokratie entwickeln. Allerdings sind Genossenschaften in dieselben wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wie alle anderen Wohnungsunternehmen eingebunden (allgemeiner Instandhaltungsrückstau des Bestands, Förderrichtlinien der Länder, Altschuldenhilfegesetz etc.).

Aus den gegenwärtigen Umständen resultiert folgerichtig eine starke Konzentration der Mittel auf die Bestandsentwicklung. Die Fachpresse der letzten Jahre dokumentiert ausführlich vielfältige Instandsetzungs- und Modernisierungsergebnisse. Neben einer Modifizierung der äußeren Gestalt der Gebäude, zum Großteil Plattenbauten, existieren gute Beispiele auch für Anstrengungen um eine Verbesserung der Wohnqualität. Ergänzungsbauten, Verbesserung des Wohnumfeldes und Aufwertungen der städtebaulichen Situation (Eckschließungen, Aufstockungen, Freiraumkonzepte) bilden innovative Lösungen.

Ansätze zu Neubauüberlegungen, auch erste Neubauten sind zwar im Entstehen, von einem genossenschaftlichen Neubau im Umfang der 20er oder 50er bis 80er Jahre kann aber nicht die Rede sein. Auch die Verlockung billigen suburbanen Baulands im Weichbild der Großstädte konnte bisher keinen Neubauboom der Genossenschaften auslösen.

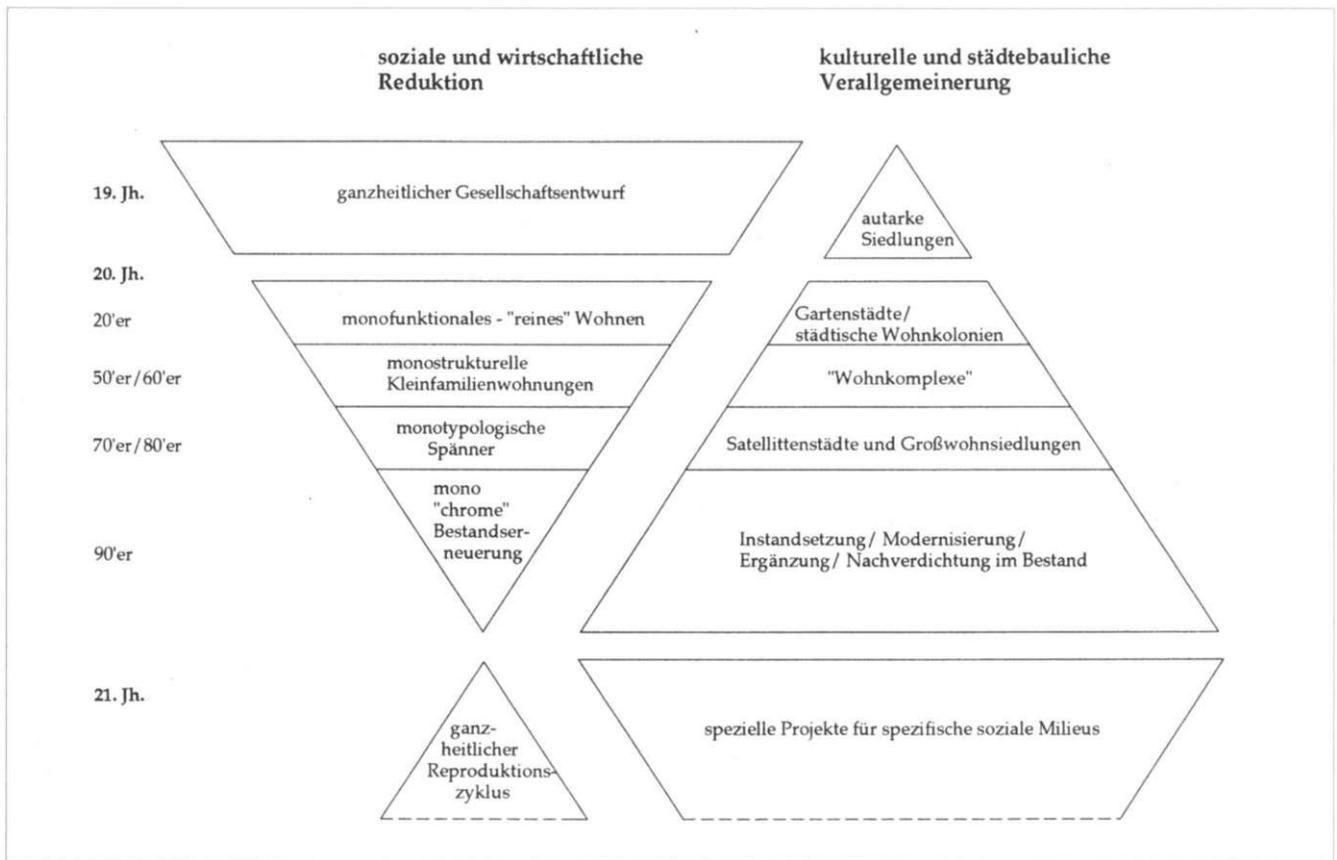
So erleben Wohnungsgenossenschaften am Ende des Jahrhunderts eine ideelle Renaissance, eingeengt allerdings durch wirtschaftliche Gegebenheiten. Möglicherweise mündet die Zurückhaltung beim Neubau in architektonischer Sprachlosigkeit. Um aber einen neuen Zyklus genossenschaftlichen Bauens zu begründen, muß erneut über alte Existenz- und Architekturfragen befunden werden.

Familien- und Wohnformen, Privatheit und Gemeinschaft, Bau- und Haustypologien werden in den nächsten Jahren genauso zu diskutieren sein wie bauliche Erschließungsstrukturen, städtebauliche Funktionalität oder Finanzierung und Standortwahl.

Manch liebgewordenes Modell behutsamer Stadterneuerung, das an den Strukturbrüchen der 90er Jahre (soziale Entmischung und Polarisierung, ethnische und kulturelle Differenzierung, Deindustrialisierung, Arbeitslosigkeit, neue Armut, Suburbanisierung von Handel, Gewerbe und Wohnen) zu scheitern droht, könnte mit der alten Genossenschaftsidee aufgefrischt werden. Kein Allheilmittel für die städtebaulichen Wunden der Gegenwart dürfte die Wiedergeburt echten genossenschaftlichen Bauens sein - aber immerhin ein gutes und großes „Pflaster“.

#### Zum Autor:

Dr.-Ing. Hans-N. Mertens, Architekt BDA, Architekturbüro in Bad Dürrenberg und Berlin.



Herkunft und Perspektive des genossenschaftlichen Bauens

**Horst Bethge**

## **Genossenschaftlich Bauen - Mut zur Utopie**

Bevor ich auf das Thema eingehe, sei mir gestattet, die Aussage „Mut zur Utopie“ zu interpretieren, als Mut zum modernen Bauen mit neuen Architekturformen. Mit modern meine ich, Visionen für die Nutzer der Zukunft zu entwickeln und dabei kostengünstig, ökologisch und energiesparend zu bauen! Das Wohnhaus mit seinem Umfeld darf nicht monoton und beziehungslos zu seinen Nutzern sein - es muß für sie zu ihrem Hoffnungsträger und zu ihrer Heimat werden.

Bruno Taut hat in den 20er und 30er Jahren diese Zielstellung für unsere Genossenschaft „Gartenstadt-Kolonie Reform“ in Magdeburg erreicht! Die Moderne der 20er Jahre war so visionär und wegweisend, daß sie bis heute Vorbildwirkung auf Siedlungsbauten hat und sogar als Denkmal konserviert werden soll. Ich wage zu bezweifeln, ob der Sozialreformer Bruno Taut das so gewollt hat. Ich würde mir wünschen, daß die „Moderne 2000“ den gleichen Zukunftswert besitzen möge wie die Moderne der 20er Jahre.

Bevor wir an den Neubau denken, müssen wir unseren Altbestand aus den Jahren 1912 bis 1930 erhalten und ihn für die heutigen Bedürfnisse unserer Genossenschaft wieder attraktiv und vermietbar gestalten.

Im Vordergrund steht für uns deshalb die Instandsetzung und Modernisierung unserer vorhandenen Bausubstanz. Dies ist umso dringlicher, als wir einen fast 50jährigen Instandsetzungstau mit großem finanziellen Aufwand zu bewältigen haben. Freigezogene Wohnungseinheiten werden in ihrer technischen Ausstattung (elektrische Anlage, Heizungs- und Sanitärausrüstung, Wärmeschutz usw.) auf den neuesten Stand gebracht. Zusätzlicher Wohnraum wird durch standardisierte Anbauten im Gartenbereich und durch Ausbau der Dachgeschosse gewonnen.

Wenn es sich anbietet, werden auch zwei nebeneinander liegende Reihenhäuser mit kleinerem Grundriß zusammenggelegt, um sie flexibel nutzbar zu gestalten. Das moderne Wohnen in großzügig gestalteten Räumen ist für die Zielgruppen Familien mit Kindern, Alleinerziehende mit Kindern und Singles ebenso

*Die Gartenstadt-Kolonie Reform spiegelt als einzige Siedlung das Wirken Bruno Tauts vor und nach dem ersten Weltkrieg innerhalb eines Ensembles wider, umfaßt somit auch die Entwicklung einer 20jährigen Epoche moderner*

*Architektur. Die Vision eines ganzheitlichen Konzepts gartenstädtischer, sozial-kultureller und ökonomischer Reform stellen auch für die Zukunft Herausforderung und Mut zur Utopie dar.*



möglich, wie das Wohnen unserer Senioren in komfortablen, altengerechten Kleinwohnungen mit Garten. Der Erfolg gibt uns recht. Unsere GWG hat keine Leerstände. Die Neuanmeldungen für modernisierte Wohnungen unterstreichen die Begehrlichkeit vor allem für unsere Reihenhäuser.

Wenn Tradition verpflichtet, so bedeutet das für unsere Genossenschaft, in naher Zukunft Voraussetzungen zum Neubau zu schaffen, und zwar von modernen Reihenhäusern, die den Anforderungen der Zukunft entsprechen. Notwendig hierfür ist, daß kosten- und lagegünstiges Bauland gekauft und die Finanzierbarkeit gesichert werden kann. Solange uns kein neues Land zum Bauen zur Verfügung steht, wären an ausgewählten Stellen in unserer Genossenschaft Verdichtungs- bzw. Ergänzungsbauten vorstellbar.

Unsere Genossenschaftler haben ihr Interesse für solche Neubauten mit den damit vorhandenen höheren Belastungen bekundet. Die Umsetzbarkeit unserer Zukunftspläne in die Realität wird aber letztlich diktiert von:

- der Sicherung der Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens
- der Garantie der Wohnzufriedenheit und des sozialen Friedens für unsere Genossenschaftler und
- der langfristigen Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen.

Wir wollen den begonnenen Weg fortsetzen und anknüpfend an die Traditionen unserer Genossenschaft das Vorhandene erhalten und verbessern mit der Vision, in naher Zukunft auch wieder neuen Wohnraum für die Mitglieder zu schaffen.

**Zum Autor:**

Horst Bethge ist Vorstandsmitglied der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft „Gartenstadt-Kolonie Reform“ e.G.



*Besichtigung der seit 1980 unter Denkmalschutz stehenden Gartenstadt anlässlich der Tagung „Genossenschaft als Bauherr“ 1987*



Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel

## Wohnen im Grünen Zur Reaktivierung gartenstädtisch- genossenschaftlicher Ideen

Mit der Bundesgartenschau 1999 in Magdeburg verknüpfen sich Leitbilder, die sich auf gartenstädtische Lösungen sowohl in historischer Hinsicht beziehen, als auch zukünftige Wohnmodelle für Vorort- und Stadtrandgebiete antizipieren. Bei solchen Überlegungen liegt der Rückgriff auf die Visionen der durch Ebenezer Howard Ende des letzten Jahrhunderts entwickelten Stadt-Land-Synthese nahe; dies jedoch weniger im Sinne technisch-organisatorischer Übertragungsmodelle, sondern als zu entwickelnde Utopie mit ganzheitlichen Reformansätzen.

Hinter dem Begriff Gartenstadt verbarg sich schon immer ein Spektrum vielfältiger Ausprägungen. In jeder Zeitepoche, aus unterschiedlichen Blickwinkeln und Interessen, wurde dieses Konzept jeweils neu definiert. Ursprünglich von der 1902 gegründeten Deutschen Gartenstadtgesellschaft (DGG) auf genossenschaftlicher und gemeinwirtschaftlicher Grundlage entwickelt, geriet das Modell bald zum Marketing-Artikel auch anderer Interessengruppen. Schon in den Anfängen benutzten spekulative Bauträger den Begriff Gartenstadt als Verkaufsargument und verfremdeten ihn zum architektonischen „Etikett“ für die Eigenheimsiedlung im Grünen. Diese drastische Reduzierung komplexer Ansätze wurde schon von Seiten der DGG energisch bekämpft: „Es muß immer wieder darauf hingewiesen werden, daß die Gartenstadtbewegung sich nicht deckt mit der Frage des Eigenhauses oder gar mit den Interessen der beruflichen Grundstücksverkäufer, auch wenn diese ihren Unternehmungen aus wohlverstandenen Geschäftsinteresse einen künstlerischen Anspruch geben. Unsere Bewegung bezweckt natürlich auch künstlerische, aber in erster Linie sozial-ethische und wirtschaftliche Reform.“ (Adolf Otto in: „Gartenstadt“, Heft 2, Berlin 1911)

Die Komplexität und Vielfalt gartenstädtisch-genossenschaftlicher Traditionen im Sinne gemeinschaftsorientierter Lebens-, Sozial- und Architekturreform stellt sich unter dem Motto „Lernen von der Gartenstadt“ unter heutigen Bedingungen wieder neu. Dazu zählen aktuell insbesondere auch ökologische Aspekte, die eine Palette von Maßnahmen - von der Energieeinsparung, biologischem Gärtnern und Abfallbeseitigung über die Lösung des ruhenden Verkehrs bis zu Selbsthilfeansätzen der Bewohner - beinhalten können. Grundlage dafür ist ein städtebauliches und organisatorisches Gesamtkonzept, das nicht auf der reinen Addition von Einzelparzellen und der Verwirklichung individueller Interessen beruht, sondern auf einem integrativen Modell vielfältiger Lösungsansätze. Langfristige Perspektiven zur Umsetzung der komplexen Bemühungen auf wohnkulturellem, sozialem und ökonomischem Gebiet scheinen auch heute besonders durch die gemeinschaftsbezogene, genossenschaftliche Form der Trägerschaft gewährleistet.

Die Gartenstadtidee entstand historisch als Reaktion auf zunehmende Urbansierungsprozesse zum Ende des letzten Jahrhunderts. Sie wurde zum Modell verschiedener Reformgruppierungen und verband sich mit der Utopie, auf preiswertem Bauland das Ziel einer Stadt-Land-Synthese mit selbstbestimmten und emanzipatorischen Wohn- und Lebensformen zu realisieren.

Deutschlandweit gab es bereits um die Jahrhundertwende eine Vielzahl genossenschaftlicher Gartenstädte, von denen schon der Name auf die programmatische Ausrichtung hinwies. Dazu zählen z.B. aus dem Bereich Berlin-Brandenburg: „Obstbaukolonie Eden (gegr. 1893), Baugenossenschaft „Freie Scholle“ zu Berlin (gegr. 1895) oder die Arbeiterwohnungbaugenossenschaft „Paradies“ (gegr. 1902).

Besonders Magdeburg wurde zum Schwerpunkt gartenstädtischer Entwicklungen. Allein 1909 kommt es zur Gründung von drei genossenschaftlichen Siedlungen: Gartenstadt-Kolonie Reform, Gartenstadt Hopfengarten und Bauverein der Grusonwerkbeamten. Vor allem am Beispiel „Reform“ kam das Engagement der DGG und ihres beratenden Architekten Bruno Taut zum Tragen. Bereits während der Gründungsphase engagierten sich leitende Protagonisten der Gartenstadtbewegung wie Hans Kampffmeyer in Magdeburg, noch heute führt die GWG Gartenstadt-Kolonie Reform das Emblem der DGG in ihrem Logo.

Genossenschaftliche Selbsthilfe in der Gartenstadt-Kolonie Reform um 1910





Gartenstadt Hopfengarten, vom Architekten Franz Amelung 1910 entworfene Hausgruppen



In den 20er Jahren, der Zeit des „neuen Bauwillens“ in Magdeburg, kam es zur Fortführung des Modells auf größerer Basis. Als Gartenstädte dieses Typs gelten die von der 1920 gegründeten Heimstätten-Baugenossenschaft errichteten Siedlungen Eichenweiler, Lüttgen-Salbke und Westernplan.

Der folgende Siedlungsbau griff diese Ideen weiterhin auf, wobei typische Eigenschaften der Selbsthilfe, nachbarschaftlicher Solidarität und des gemeinschaftlichen Wirtschaftens langsam in den Hintergrund rückten. Gartenstädte wurden zwar zu Ideengebern des Neuen Bauens, mit der Priorität urbaner Großprojekte des Neuen Bauens gingen die ursprünglichen Ziele jedoch verloren. „Heute dagegen sehen wir das Häuschen mit Garten und Hecke und Zaun schon ein wenig anders an, ... und was da heute noch hemdsärmelig hinter dem Zaun übrig bleibt und schwitzend gräbt, will uns nicht mehr als das Ideal des Menschen

erscheinen, dem hell aus dem dunklen Vergangenen die Zukunft hervorleuchtet. Und merkwürdig: im Worte Gartenstadt lesen auch wir heute nicht mehr dasselbe wie vor 20 oder 30 Jahren.“ (Bruno Taut: in Gartenstadt, 2/1931)

Auch mit dem Leitbild der aufgelockerten, durchgrünten und autogerechten Stadt sowie den Rationalisierungswellen im Bauwesen der Nachkriegsjahre wurde die „Gartenstadt“ im überdimensionierten Maßstab zur Trabantenstadt und Großsiedlung umgedeutet. Erst seit einiger Zeit spricht man, angesichts der Kritik am anonymen Massenwohnungsbau, von einer Renaissance des gemeinschaftsorientierten Genossenschaftsgedankens. Damit wird auch die Neuinterpretation der historischen Gartenstadtdiee als ganzheitliche Lebensform wieder möglich und erhält Realisierungschancen. Alternativen sind auch gefragt angesichts der als negativ erkannten Probleme klassischer Einfamilienhausgebiete am Rand der Großstädte, deren Folgen wie Zersiedlung der Landschaft, soziale Vereinsamung, Entleerung der Innenstädte bei gleichzeitig erhöhtem Verkehrsaufkommen hinlänglich bekannt sind.

Genossenschaftliche Strukturen können dabei das Ziel unterstützen, den Mieter aus seiner Unmündigkeit zu befreien und über bewohnernahe Planung und Verwaltung an der Gestaltung seiner Wohnbedingungen zu beteiligen, sowie gleichzeitig eine oft vergessene Ressource - den solidarischen Gedanken und Selbsthilfwillen - zu reaktivieren. Die frühen Gartenstadtplanungen stehen noch immer beispielhaft für Formen der Bewohnerpartizipation und nachhaltiger Identifikation mit dem Gesamtprojekt.

Das gartenstädtisch-genossenschaftliche Konzept bietet sich daher heute als eine der wenigen Alternativen an, die komplexen Ideen einer Stadt-Land-Synthese in Form gemeinschaftsbezogener und emanzipatorischer Wohn- und Lebensformen umzusetzen.

#### Zu den Autorinnen:

Renate Amann, Architektin, und Barbara von Neumann-Cosel, Volkswirtin, vertreten das Genossenschaftsforum e.V.

Siegfried Brenke

## Thesen zu Genossenschaftsmodellen in der Großsiedlung

Ich möchte meine Überlegungen zur Rolle von Genossenschaftsmodellen in Großsiedlungen in der Form von Thesen vortragen. Mögen diese Thesen Widerspruch wecken oder auch Zustimmung auslösen - in jedem Fall werden sie hoffentlich die Diskussion fördern und auf konkrete Aussagen konzentrieren.

### 1. Genossenschaftsmodelle in Großsiedlungen müssen als handlungsbezogene Konzepte bei den Akteuren vor Ort anknüpfen und auf deren Zielsetzungen aufbauen..

Theorien zur Revitalisierung von Großsiedlungen gibt es in großer Zahl. Der Wille, zur Verbesserung der Perspektiven für diese Siedlungen einen Beitrag zu leisten, dokumentiert sich seitens der Landesregierung in einer Vielzahl von Initiativen einzelner Ressorts. Entscheidend für die Tragfähigkeit dieser Konzepte ist jedoch ihre Einbindung in die vor Ort entwickelten Konzepte.

### 2. Für Erfolg versprechende Strategien in Großsiedlungen gibt es eine Fülle internationaler Erfahrungen, die auch für Strategien in Sachsen-Anhalt nutzbar gemacht werden sollten.

Es gibt nicht nur eine Vielzahl internationaler Kongresse, die diese Thematik behandelt haben und sich mit ihr weiter befassen werden. Ich würde mir auch wünschen, daß im Rahmen von Städtepartnerschaften oder im Rahmen von Lokale-Agenda 21-Initiativen der direkte Informationsaustausch zwischen den handelnden Personen verstärkt wird.

### 3. Mehr gemeinschaftliche Selbsthilfe und Selbstverantwortung und damit ein mehr des Grundgedankens genossenschaftlichen Handelns müssen ein Kernbestandteil jeder Strategie in Großsiedlungen sein.

Mehr als unter normalen Rahmenbedingungen zwingt die gegenwärtige gesamtwirtschaftliche Lage zu einem neuen Solidaritätsverständnis und neuen Solidaritätsanstrengungen an der Basis.

### 4. Die wirtschaftspolitische Diskussion verlangt eine „höhere Standorteffizienz“, aber dieser Effizienzbegriff muß mehr umfassen, als verengte sektorale Erfolgskriterien.

Vielmehr gilt es, Effizienzpotentiale auszuloten, die sich durch eine integrierte Betrachtung von zwei oder mehr Sektoren erschließen lassen. Gemeinsam lassen sich für die Wohnungspolitik mit der Sozialpolitik, für die Wohnungspolitik mit der Umweltpolitik oder für die Wohnungspolitik mit der Wirtschaftspolitik schwierige Aufgabenfelder besser bewältigen.

### 5. Wohnungsleerstand ist besser als Wohnungsknappheit und kann auch als eine Chance zur Umsetzung fortschrittlicher Unternehmensstrategien genutzt werden.

Sei es in Form von Kostenvorteilen bei der Modernisierung und Sanierung, sei es in Form von Möglichkeiten für eine gezielte Mietendifferenzierung in Abhängigkeit vom Wohnflächenkonsum, sei es in Gestalt einer gewerblichen Umnutzung von Wohnflächen. Leerstand kann in bestimmten Situationen auch als Instrument für eine tragfähige Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Natürlich gilt das nur solange, wie der Leerstand keine ruinösen Züge annimmt. Hier muß - wo immer möglich - rechtzeitig gegengesteuert werden. Dort, wo eine Reduzierung des Wohnungsbestandes unabänderlich ist, ist genossenschaftliche Solidarität und Zusammenarbeit umso mehr gefordert, wenn die Situation gemeistert werden soll.

### 6. Der integrative und partizipatorische Grundgedanke des Genossenschaftswesens bietet gute Voraussetzungen für die Eroberung „neuer Geschäftsfelder“.

Das Spektrum geht von Sozialleistungen, Ausbildungsaktivitäten, Planungs- und Managementleistungen für die Kommune über Verwaltungsaktivitäten außerhalb des eigenen Bestandes bis hin zu wohnungswirtschaftlichen und städtebaupolitischen Beratungsleistungen. Der Genossenschaftsgedanke ist gerade in der heutigen Zeit modern. Dies muß auch durch ein entsprechendes Marketing in die Öffentlichkeit getragen werden.

**7. Nach der Welt-Umweltkonferenz in Rio de Janeiro 1992 und der Welt-Städtekonferenz 1996 in Istanbul wachsen unter der Überschrift „Lokale Agenda 21“ die Erwartungen in innovative Lösungen gerade auf kommunaler Ebene.**

Bis auf weiteres ist nicht damit zu rechnen, daß die nationalen Regierungen im Sinne der genannten Weltkonferenz zu weltweiten Vereinbarungen kommen. Um so wichtiger ist es, daß auf Ebene der Kommunen, in Stadtteilen und im genossenschaftlichen Verbund demonstriert wird, welche Wege gangbar sind. Die Genossenschaften sind prädestiniert, auf der Grundlage ihres modernen, integrativen und partizipatorischen Handlungsprinzips hier die Meinungsführerschaft zu übernehmen und Beispiele zu präsentieren.

**8. Auch als Bauherr kann die Genossenschaft Zeichen setzen, die diesem Grundkonzept entsprechen.**

Eigeninitiative, gemeinsames Handeln mit Gleichgesinnten, wirtschaftliche Effizienz im umfassenden Sinne - daß heißt, unter Berücksichtigung aller üblicherweise als „externe Effekte“ bezeichneten Beurteilungskriterien - sind Eckpunkte für fortschrittliche Bau- und Siedlungskonzepte. Wenn der Genossenschaftsgedanke diese Aspekte nicht schon widerspiegeln würde, müßte ein solches Konzept heute neu erfunden werden.

**Zum Autor:**

Dr. Siegfried Brenke ist Abteilungsleiter für Wohnungsbau und Wohnungswesen im Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr in Sachsen-Anhalt

Iris Reuther

## Der genossenschaftliche Wohnungsbestand in der Plattensiedlung: Die besondere Situation in Magdeburg

Plattensiedlung ist nicht gleich Plattensiedlung. Dieses Plädoyer verbindet sich mit einem Blick auf die Entwicklung der nach 1945 entstandenen Siedlungen und Wohngebiete in Magdeburg. Dabei sollen in meinem Beitrag vor allem stadträumliche und baustrukturelle Aspekte im Vordergrund stehen, die dem vielgestaltigen und wechselvollen Städtebau der DDR-Epoche nachzeichnen und charakterisieren. (1)

### 1 Magdeburg ist eine ausgeprägte Siedlungsstadt.

Hier hat sich die städtebauliche Moderne über mehrere Brüche hinweg vor allem in den Wohnungsbeständen verräumlicht. Während um die Jahrhundertwende die Wohnungsreformbewegung neue städtebauliche Elemente, wie Wohnanlagen und Gartenstädte, hervorbrachte und in der Zwischenkriegszeit vor allem Stadterweiterung durch Siedlungsbau betrieben wurde, so läßt sich die Epoche des sozialistischen Städtebaus in Magdeburg in zwei Kapitel untergliedern.

In den beiden unmittelbaren Nachkriegsjahrzehnten sind vor allem das kriegszerstörte Stadtzentrum und die bereits erschlossenen Stadtflächen Austragungsorte des Wiederaufbaus. Um 1970 beginnt die eigentliche Erweiterungsphase am Stadtrand, die z.T. bereits mit dem Generalsiedlungsplan von 1928 avisierte Wohnbauflächen ausfüllt. Die Erschließung bis dato unbebauter Flächen durch massiven, überwiegend mehrgeschossigen Plattenwohnungsbau in insgesamt acht Gebieten erreicht mindestens in drei Fällen (Neustädter See, Neustädter Feld, Olvenstedt) die Kategorie von Großsiedlungen.

Wenn hier von Kontinuitäten des Siedlungsbaus im 20. Jahrhundert und der Herausbildung eines besonderen Typs 'Stadt' in Magdeburg die Rede sein soll, so bezieht sich das vor allem auf folgende drei Merkmale:

- Stadterweiterung durch Siedlungsbau und damit Urbanisierung der Peripherie
- öffentliche Subventionen für den Wohnungsbau und genossenschaftliche bzw. städtische/staatliche Bauträgerschaft
- Typisierung der Wohngebäude und Errichtung von Kleinwohnungen mit vergleichbaren Standards.

Die Diskontinuitäten der Bestandsentwicklung und der Wandel von städtebaulichen Leitbildern des Wohnungs- und Siedlungsbaus verknüpfen sich mit

den mittlerweile vier politischen Umbrüchen im zu Ende gehenden 20. Jahrhundert.

Insgesamt kann festgehalten werden, daß von den etwa 125.000 heute existierenden Wohnungen in Magdeburg ca. 25 % zwischen 1919 und 1945 errichtet wurden und 52 % zwischen 1945 und 1990. Deshalb sind etwa zwei Drittel aller Magdeburger Wohnungen Bestandteil von kleineren und größeren „Siedlungen“. Sie folgen einem städtebaulichen Grundmuster und sind einem „Plan“ entsprungen.

### 2 Durch den DDR-Wohnungsbau haben sich in Magdeburg verschiedene Charakteristiken der Stadtstruktur - Adressen und stadtbildprägende Bereiche - herausgebildet.

Das ist für die Eigentümer und die Stadtgesellschaft ein Pfund, mit dem man wuchern kann. Es ist aber zugleich eine Hypothek und Gestaltungsaufgabe, mit der man umgehen muß. Blickt man auf den heutigen Stadtgrundriß, so kann man etwa folgende Bereiche ausmachen und ihnen ein entsprechendes Charakteristikum zuschreiben.

Das Stadtzentrum - ein Spiegel für vier Jahrzehnte Wiederaufbau

In den wenigen verbliebenen räumlichen Kontinuitäten der Altstadt finden sich mehrere harte Brüche und Bereiche, die dem mehrfachen Wechsel städtebaulicher Leitbilder in vier Jahrzehnten DDR-Geschichte unterlagen. Sie sind hinsichtlich ihrer denkmalpflegerischen und stadtgestalterischen Bedeutung zu hinterfragen, bedürfen aber auch einer Betrachtung ihrer Defizite und der Erinnerung an verschwundene historische Orte. Vor dem Hintergrund der Vielgestaltigkeit, den zugehörigen Maßstäben und Eigentumsstrukturen muß ein neues „Leitbild Innenstadt“ diskutiert werden.

Die Alte und Neue Neustadt - ein „sozialistischer Planungsfall“ im historischen Bestand

Auf Grund des starken Zerstörungsgrades hat sich hier ebenfalls über vier Jahrzehnte ein wechselvoller Wiederaufbau und bis heute stadtteilprägender Veränderungsprozeß vollzogen. So bieten diese ursprünglich gründerzeitlich geprägten Stadtteile ein zerklüftetes und kaum noch kontinuierliches städtisches Gefüge. Für die errichteten Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen mit den zugehörigen typischen Straßen- und Freiraumstrukturen sollte im Sinne von „städtebaulichen Sorgfaltsbereichen“ vor allem an den Hauptstraßen eine Verflechtung der „Störstellen“ mit dem ursprünglichen Stadtgrundriß angestrebt werden. In den Wohnquartieren und Siedlungsfragmenten sind vor allem die Grünbereiche im Sinne der Wohnumfeldgestaltung zu qualifizieren.



*Repräsentativer Block im zentralen Bereich: Ernst-Reuter-Allee/Breiter Weg*

*Hochhausanlage am Neustädter See - Bereich Seeufer/Salvador-Allende-Straße*



### Der Südwestraum als interessanter Siedlungsraum

Insbesondere die Stadtteile Lemsdorf, Leipziger Straße, Hopfengarten und Reform stellen sich heute als ein seit dem I. Weltkrieg erschlossener vielgestaltiger Siedlungsraum dar. Die den Dimensionen der Gartenstädte Reform und Hopfengarten sowie den 30er Jahre-Siedlungen vergleichbaren Baugebiete der frühen 70er Jahre (Schilfbreite, Reform, Kroatenweg und Fermersleber Weg) ordnen sich in ein räumliches Kontinuum zonierter Wohnsiedlungen ein. Ihr weitgehend ausgeführtes städtebauliches Programm mit Wohnfolgeeinrichtungen hat zu einer infrastrukturellen Stärkung dieses Stadtgebietes mit einem heute differenziert und überschaubar erscheinenden Wohnungsangebot beigetragen. Diese Qualitäten und Potentiale gilt es zu erhalten und zu stärken. Dabei ist eine nach 1990 auf der Basis staatlicher oder kommunaler Trägerschaft nicht mehr lebensfähige soziale Infrastruktur der Gebiete im Sinne von Gemeinwesenarbeit und einer effizienten Nachnutzung betroffener Gebäude zurückzugewinnen.

### Der Nordwestraum mit dem Maßstabsprung der Siedlungen

Insbesondere im Norden von Magdeburg hat der massive DDR-Wohnungsbau zur Ausbildung mehrerer eigenständiger Stadtteile (Neu Olvenstedt, Neustädter See, Neustädter Feld, Kannenstieg) geführt, die eindeutig durch massive Baustrukturen, regelrechte Infrastrukturschneisen, hohe Wohndichten und bis auf den östlichen Teil des Gebietes Neustädter See durch eine mangelhafte Verflechtung mit der umgebenden Landschaft gekennzeichnet sind. Durch die schlagartige Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Gewerbegebieten entlang der beiden Bundesstraßen und im Bezug auf die Bundesautobahn hat sich hier die Dispersion der Stadt in ihr Umland fortgesetzt und zu einer Verstärkung des nördlichen Entwicklungsschwerpunktes von Magdeburg beigetragen. In den Übergangszonen zwischen den Rändern der Großsiedlung und den neuen Gewerbe- und Wohnflächen wird eine städtebauliche Ordnung und landschaftliche Aufwertung notwendig.

Die bereits in krisenhaften Zeiten errichteten Großsiedlungen bzw. einzelne Abschnitte stellen die potentiellen Erneuerungsgebiete der Stadt dar. Gerade weil sie einem gleichförmigen städtebaulichen Grundmuster unterliegen, muß auf die Differenzierung der Stadtteile und eine kleinräumige Betrachtung der baulich-räumlichen und sozialen Themen orientiert werden. Das meint angesichts der Größenordnung der Gebiete und der dort lebenden Bewohner eine angemessene Verwaltung und Betreuung sowie eine Gliederung in faßbare, planbare und vermittelbare städtebauliche Einheiten.

### 3 Die Typologie der DDR-Wohnungsbestände zeichnet ein vielgestaltiges Stadtbild

Neben der Größenordnung und Verteilung der unter der polemischen Überschrift „Plattenbau“ zusammengefaßten Wohnungsbestände widerspiegelt auch der typologische Veränderungsprozeß der in Magdeburg seit den 50er Jahren realisierten Gebäudetypen eine erhebliche Differenzierung. Bei genauerem Hinsehen unterscheiden sich die einzelnen Gebäudetypen mindestens hinsichtlich

- ihrer städtebaulichen Grundfiguren und Dichten
- der stadträumlichen Einordnung und Wirkung
- der Grundrisse
- der architektonischen Gestaltung der Fassaden und der Ausführung ihrer Oberflächen.

Insgesamt ist zu beobachten, wie typologische Merkmale der zugrundeliegenden Wohnungsbaustrukturen in Verbindung mit dem konkreten Standort im Stadt- und der Größenordnung des jeweiligen Gebietes eine Differenzierung der Wohnumilieus prägen. Diese gilt es aufzuspüren, zu beschreiben und bei anstehenden Erneuerungsvorhaben an den Gebäuden und in den Freiräumen stärker hervorzuheben. Das setzt aber voraus, daß man dem hier zu Debatte stehenden Gebäudebestand den Status von Architektur zuerkennt und ihn aus der Betrachtung technologisch bedingter alter und neuer Zwänge befreit.

#### Resümee:

**Größenordnung, Verteilung und Differenziertheit der Bestände des sozialistischen Städtebaus sind in Magdeburg eine Chance für Genossenschaftsmodelle in den Plattenbausiedlungen.**

Mit einer solchen Behauptung soll vor allem

- auf die Ansprüche an die unternehmerische Profilierung der Genossenschaften,
- ihren möglichen wohnungspolitischen Beitrag und
- ihren weitreichenden stadtgestalterischen Einfluß

orientiert werden. Das kann mit folgenden Argumenten und Fragestellungen untermauert werden:

1. Vor allem die großen Genossenschaften haben in Magdeburg verschiedene "Standbeine" innerhalb der Gesamtstadt, aber auch im Bezug auf die innere Gliederung der großen Wohngebiete. Die unterschiedlichen Bestände können im Sinne von "Lagen" und Preiskategorien am Wohnungsmarkt zu einem wirtschaftlichen Faktor der Genossenschaften als Unternehmen entwickelt werden. Hierfür bieten die städtebaulichen Situationen und die Gebäudetypen sowie ihr spezifischer Erneuerungsbedarf in Abhängigkeit vom Baulter Anknüpfungspunkte.



*Aufgelockerte Zeilen in einem Siedlungsensemble (Alte Neustadt)*

*Ein WBS-70-Quartier mit Gemeinschaftseinrichtung im Bereich Hans-Grade-Straße (Neu-Olvenstedt)*



*Würfelhaus im Stadtteil Neustädter Feld*



2. Die Großsiedlungen alias Neubaugebiete, aber auch verschiedene Teilräume werden trotz der relativ überschaubaren Gebäudetypen durch verschiedene Eigentümer geprägt. Das kann zu einer Vervielfältigung des Milieus und des Stadtbildes beitragen, wenn spezifische Lösungen für die Sanierung und bauliche Umstrukturierung durch die einzelnen Genossenschaften gefunden werden.

3. Gerade weil in Magdeburg ein vergleichsweise großer Bestand an Siedlungsbauten dem durch den Krieg und nachfolgende Abrißwellen stark dezimierten gründerzeitlichen Bestand gegenübersteht, muß auch in den Wohnsiedlungen der Ansatz einer Nutzungsmischung (Umstrukturierung) in den vorhandenen Gebäuden und städtebaulichen Räumen gesucht werden. Der „komplexe Wohnungsbau“ hat dafür Freiflächen, Ränder und Brachen, aktivierbare ehemalige Wohnfolgeeinrichtungen, aber auch eine informell organisierte Bewohner- und damit Trägerschaft für einen solchen Prozeß hervorgebracht.

#### **Zur Autorin:**

Dr. Iris Reuther ist Freie Architektin für Stadtplanung im Büro für Urbane Projekte, Leipzig

(1) vgl. hierzu: Landeshauptstadt Magdeburg (Hrsg.): Reuther, Iris; Schulte, Monika: Städtebau in Magdeburg 1945-1990, Planungen und Dokumente (Teil 1), Baustandorte und Wohngebiete (Teil 2); Heft 34, 1998

Fotos: Frank-Heinrich Müller, Photographiedepot, Leipzig

Bernd Hunger

## Magdeburg - Olvenstedt: Weiterentwicklung einer Großwohn- siedlung gemeinsam mit den Bewohnern

Die Jury des Deutschen Städtebaupreises hat das Entwicklungskonzept für das Wohngebiet Olvenstedt mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet. Damit erfährt eine Erneuerungskonzeption für ein großes Neubaugebiet aus DDR-Zeiten ihre Würdigung, die städtebauliche Maßnahmen eng mit sozialen Konzepten der Gemeinwesenarbeit verknüpft. Im Unterschied zu der im öffentlichen Meinungsbild vorherrschenden Abwertung dieser Gebiete, in denen ein Großteil der Ostdeutschen wohnt, hat damit ein hochanerkanntes Gremium ein bundesweit beachtetes Signal gesetzt, daß die industriell errichteten Wohngebiete eine tragfähige Zukunftsperspektive haben.

Mit dem tragischen Tod eines Jugendlichen nach gewalttätigen Auseinandersetzungen zwischen Jugendgruppen rückte das Magdeburger Wohngebiet Olvenstedt Anfang 1997 bundesweit negativ in die Schlagzeilen. Der rapide Imageverlust betraf rund 28.000 Menschen, das sind immerhin 11% der Gesamtbevölkerung Magdeburgs. Mit rund 12.700 Wohnungen steht Olvenstedt unter den größten industriell errichteten Wohngebieten in den neuen Ländern etwa an zwanzigster Stelle und ist das größte Wohngebiet Magdeburgs, dessen gesamtstädtische Bedeutung für die Versorgung breiter Bevölkerungskreise mit preiswertem Wohnraum auf der Hand liegt. Angesichts dieser Zahlen und der ebenso verhängnisvollen wie falschen öffentlichen Wahrnehmung der ostdeutschen Großwohnsiedlungen als perspektivlose Problemgebiete war es für die Stadt Magdeburg umso wichtiger, eine ganzheitliche Konzeption der städtebaulichen Weiterentwicklung und sozialen Stabilisierung ihres jüngsten in industrieller Bauweise errichteten Wohngebietes zu erarbeiten und umzusetzen. Bewohner, Wohnungseigentümer wie Stadt wollten sich nicht länger die Meinungen Außenstehender über das vermeintlich unerträgliche „Leben in der Platte“ einreden lassen, sondern statt dessen gemeinsam beweisen, daß das Wohnen in Olvenstedt eine attraktive Zukunft hat.

### Die Ausgangslage

Zur Zeit der Wende war Olvenstedt noch im Bau. Während sich die ersten Bauabschnitte bereits als Wohnadresse etabliert hatten, wurden die letzten Wohnungen südlich des Zentrums erst 1994 fertig, waren die Freiflächen ungestaltet und die Infrastruktur unvollständig. Deshalb begann das Nachbesserungsgeschehen bereits kurz nach der Wende mit Wohnumfeldverbesserungen im Süden des Wohngebietes.

Das Hauptzentrum wurde fertiggestellt, in den älteren Bauabschnitten fallen neu gestaltete Fassaden ins Auge. Ein neugebautes Gymnasium ist nicht nur ein architektonisches Merkzeichen geworden, sondern hat einen über das Wohngebiet hinausgehenden Einzugsbereich. Neue Freizeitangebote für Jugendliche entstanden, unter anderem ein neues Jugendzentrum.

Dennoch war Ende 1996 festzustellen: das Gebiet ist längst nicht „über den Berg“: es wird immer noch auf Grünflächen wild geparkt, manche Wohnhöfe wirken ungepflegt und die neue Nutzung einiger nicht mehr benötigter Kindereinrichtungen bereitet Probleme. Das Image des Gebietes ist in den bundesweiten Nachrichten weiterhin schlecht. Die Zahl der Wegziehenden ist deutlich höher als die Zahl der neu hinzuziehenden Bewohner. Kurz gefaßt: es gab und gibt noch genug zu tun, um Olvenstedt zu einer gefragten Wohnadresse zu machen. Dazu stellen der Bund und das Land Sachsen-Anhalt Mittel im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ bereit. Um die finanziellen Mittel so sinnvoll wie möglich einzusetzen, ließ die Stadt eine Aufwertungsstrategie erarbeiten, bei der Maßnahmen des Städtebaus, der Wohnungswirtschaft und der Gemeinwesenarbeit als Einheit angegangen werden:

- die Weiterentwicklung des Wohngebietes erfolgt nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept,
- die Wohnungsunternehmen streben mit differenzierten Sanierungsstrategien ein vielfältigeres Wohnungsangebot an,
- die Gemeinwesenarbeit wird parallel zur baulichen Erneuerung verstärkt, um das Wohngebiet sozial zu stabilisieren.

### Ohne Kooperation läuft nichts

Von Anfang an war klar, daß ein ganzheitliches Entwicklungskonzept für einen großen Stadtteil auch einer der Aufgabe angemessenen Kooperation bedarf. In Olvenstedt agieren mehrere Wohnungsbaugenossenschaften, die kommunale Wohnungsbaugesellschaft und viele andere Akteure. Dabei ist die Gefahr unkoordinierten Vorgehens groß, das Stellplatzproblem läßt sich zum Beispiel ebenso wie die Grüngestaltung der Wohnhöfe nur durch die Zusammenarbeit der benachbarten Eigentümer zufriedenstellend lösen. Soziale Maßnahmen bedürfen ebenso der ressort- und eigentümerübergreifenden Kooperation. Deshalb haben sich Verwaltung, Eigentümer, Politiker und Bürgerverein in einer Lenkungsgruppe zusammengeschlossen, die monatlich die anstehenden Probleme des Wohngebietes berät. Bewährt hat sich die Moderation dieses Gremiums durch ein externes und damit neutrales Planungsbüro.

## Das städtebauliche Konzept

Die ursprüngliche Planung Olvenstedts beabsichtigte, ein vielseitiges städtisches Milieu mittels komplexen Wohnungsbaus zu schaffen:

- Ein 2,5 km langer Fußgängerboulevard bildet das Rückgrat des Gebietes, an dem die Wohnhöfe wie an einer „Perlenkette“ aufgefädelt sind. Kleinteilige gesellschaftliche Einrichtungen sorgen für seine Belegung.
- In den Raumfolgen des Boulevards wird das Bemühen um Milieu- und Gestaltvielfalt deutlich, das sich in der Gestaltung der Wohnhöfe fortsetzt.
- Ein vom Fußwegenetz klar getrenntes Erschließungssystem verhindert Schleich- und Durchgangsverkehre zwischen den Wohnbereichen und ermöglicht große, gefahrlose Räume im Gebietsinneren. Eine leistungsfähige Straßenbahntrasse verbindet das Wohngebiet bequem mit dem Stadtzentrum.

Diesen Stärken der Ursprungsplanung stehen einige Schwächen gegenüber:

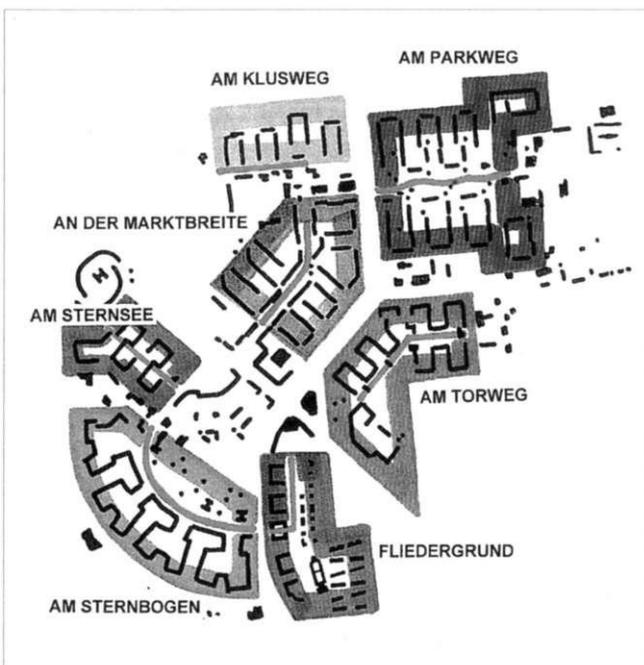
- Olvenstedt zeigt wenig Anknüpfungspunkte an die angrenzende alte Dorflage im Nordwesten oder die Kleinhaussiedlung im Südosten.
- Die Orientierung auf einen attraktiven, innenliegenden Fußgängerboulevard zog fast zwangsläufig ein eher tristes, von Stellplätzen und Brachflächen geprägtes Außenbild des Wohngebietes nach sich. Je nach Fortbewegungsart meint man, in einem anderen Wohngebiet zu sein.

- Für die heutige autoorientierte Gesellschaft fehlen Stellplätze; einige Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht direkt „anfahrbar“, was ihre Existenz gefährdet.

Das städtebauliche Gesamtkonzept bemüht sich, die strukturellen Schwächen des Gebietes aufzuheben, ohne die Stärken zu zerstören. Es geht davon aus, daß Olvenstedts städtebauliche Struktur langfristig tragfähig und weiter entwickelbar ist. Folgende Kriterien werden an Nachbesserungsmaßnahmen als „Prüfliste“ angelegt:

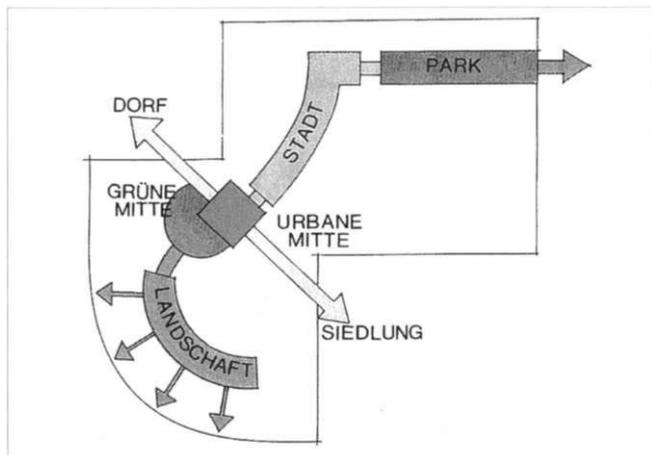
- Wahrung der Grundstruktur, die für die Wohnstadt der Städtebaumoderne charakteristisch ist: großzügige fließende Räume nach dem Prinzip der offenen Stadtlandschaft. Bessere Vernetzung mit dem Umfeld.
- Schaffung von unverwechselbaren, nach vereinbarten Images und Gestaltmerkmalen gestalteten Quartieren und öffentlichen Räumen.
- Keine Verschlechterung der Wohnqualität für die vorhandenen Bewohner. Keine Nachverdichtung innerhalb der Wohnquartiere. Rückbau nur im Ausnahmefall, wenn struktureller Wohnungsüberhang nachweisbar ist und eine Konzeption vorliegt, die eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität im Bestand bewirkt.
- Keine Entwertung bzw. Gefährdung vorhandener Standorte des Gemeinbedarfs durch periphere Neuansiedlungen. Allerdings: Ansiedlung neuer Funktionen innerhalb des Wohngebietes mit gebietsübergreifender Attraktivität.

Gestalterisch unterstützt wird das Image einer guten Wohnadresse, die „Städtisches Wohnen im Grünen“ bietet.



### Bild 1. Quartierskonzept

Das Wohngebiet wird in Quartiere mit unterschiedlichen Besonderheiten und Images gegliedert. Bei der Wahl der Baumart, der Pflasterung, der Spielgeräte, Bänke, Lampen usw. soll das jeweilige Image beachtet werden, um so Schritt für Schritt bemerkbare Unterschiede zwischen den Quartieren auszuformen. Damit wird erreicht, daß sich der Bewohner mit einem überschaubaren, besonders gestalteten Wohnumfeld identifizieren kann. Die Orientierung der Bauherren wie Planer auf einen abgestimmten Gestaltungskanon verhindert gestalterische Beliebigkeit, ohne strikte Vorgaben zu formulieren.



**Bild 2. Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum**

Als Pendant des Quartierskonzeptes dient das Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum dem erlebbaren Zusammenhang des Wohngebietes als Ganzes. Die zentralen Raumfolgen werden im Wechsel von Urbanen, landschaftlichen und dörflichen Merkmalen gestaltet, die in Korrespondenz zu den angestrebten Milieus der Höfe stehen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept orientiert auf Qualitätsverbesserung und Ergänzung im Rahmen der vorgegebenen städtebaulichen Grundstruktur. Im Osten des Gebietes bilden das neue Gymnasium sowie ein in Planung befindliches Freibad Anziehungspunkte von übergeordneter Attraktivität. In der Gebietsmitte wird das neue Hauptzentrum von einer benachbarten Grünanlage mit einem kleinen See ergänzt. Im jüngsten südlichen Bauabschnitt kommt ein neues Jugendzentrum dem hier lebenden hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen entgegen. Die Wohnhöfe werden Schritt für Schritt flächendeckend saniert und aufgewertet, während das Stellplatzdefizit durch zusätzliche Stellplätze in ohnehin bereits verkehrsbelasteten Bereichen abgebaut wird. Kleinteiliger Wohnungsneubau verbessert den Übergang zur alten Dorflage im Westen.

### Konzept der Gemeinwesenarbeit

Soziale Initiativen richten sich auf die Entwicklung Olvenstedts als Gemeinwesen. Das beginnt beim Engagement von freien Trägern und Stadtverwaltung bei der Umnutzung von nicht mehr benötigten Kindertagesstätten für neue soziale Zwecke und führt über verschiedene Formen der Jugendarbeit bis zur Seniorenbetreuung. Ein 1997 eingerichtetes Bürgerbüro der Stadtverwaltung bemüht sich um stärkere Bürgernähe. Die Wohnungseigentümer haben in einige Fördervorhaben zur Wohnumfeldverbesserung Langzeitarbeitslose einbezogen. Die Wohnungsgenossenschaften versuchen, die Mitwirkung ihrer Genossenschaftler bei der Haus- und Wohnumfeldpflege zu stimulieren und damit nicht zuletzt auch die Betriebskosten zu senken.

### Bild 3. Umnutzung von Kindertagesstätten

Das dichte Netz der sozialen Infrastruktur ist das Raumpotential Olvenstedts schlechthin für vielfältige neue soziale, aber auch kommerzielle Nutzungen. Die Konzeption der Gemeinwesenarbeit schlägt für einige Kindertagesstätten Umnutzungen vor, die eine Sicherung des Bestandes mit der Möglichkeit des flexiblen Reagierens auf schwer prognostizierbare Bedarfsschwankungen ermöglichen.



Der bereits behinderten- und rollstuhlfahrerfreundlich geplante Stadtteil wird weiterhin konsequent barrierefrei gestaltet. Ein neues Altenpflegeheim sowie ein Alten-Service-Zentrum für die offene Altenhilfe machen Olvenstedt für Ältere attraktiv, genauso wie eine Vielzahl modernisierter altengerechter Wohnungen.

Vor allem aber bleibt Olvenstedt in den nächsten 10 Jahren ein Wohngebiet der Jugend. Daraus resultiert Dynamik, aber auch Konfliktpotential - die derzeit 5.700 jungen Bewohner zwischen 10 und 19 Jahren brauchen Treffpunkte und Freiräume. Die Stadt versucht, auf diese Besonderheiten zu reagieren: neue Bolz- und Sportplätze werden angelegt, mehrere Jugendtreffpunkte im Freien entstehen, Schulhöfe und Freiflächen an den Kindertagesstätten werden nachmittags für die Anwohner geöffnet.

### Ein emanzipierter Partner: der Bürgerverein

Im letzten Jahr hat sich die Initiative der Bewohner formiert: „Bürger für Bürger“ lautet die Zielstellung des gemeinsamen Handelns. Mittlerweile ist der Bürgerverein zum unentbehrlichen Partner geworden, wenn Wohnungseigentümer und Stadtverwaltung Hinweise zu Erneuerungsmaßnahmen benötigen, wenn es im kriminalpräventiven Beirat um Ordnung und Sicherheit geht oder über die Wiedernutzung leerstehender Nachbarschaftstreffe beraten wird. Der in der Stadtteilbibliothek eingerichtete Bürgerladen ist mittlerweile zu einem bekannten Anlaufpunkt von Bürgeranfragen,

Informationsveranstaltungen und Projektgruppen geworden. Eine vom Bürgerverein und dem Initiativkreis der Olvenstedter Gewerbetreibenden herausgegebene Stadtteilzeitung informiert über das Stadtteilleben.

Olvenstedt formiert sich allmählich als Gemeinwesen, der soziale Frieden ist jedoch noch längst nicht nachhaltig gesichert. Die Imageprobleme halten an, die wirtschaftliche Krise macht um den Stadtteil keinen Bogen. Die Lebenslagen der Bewohner differenzieren sich aus: während ein Teil der Bewohner in gesicherten Arbeits- und Einkommensverhältnissen lebt, blicken viele andere mit Sorgen in die Zukunft, fürchten um ihren Arbeitsplatz oder haben schon seit längerer Zeit keine Arbeit mehr. Die Aufgaben der Stadtteilentwicklung werden sich von der städtebaulichen Erneuerung zur sozialen Stabilisierung verschieben. Das bedeutet:

- die Gemeinwesenarbeit und das unternehmerische Sozialmanagement als kontinuierliche Daueraufgabe der Stadt und der Vermieter zu gestalten und finanziell abzusichern.
- mehr Kontinuität und weniger Zersplitterung in der Mittelvergabe für soziale Projekte und Bewohnerinitiative vor Ort zu ermöglichen, damit sich lokale Kompetenz entfalten kann und nicht durch dauernden Personalwechsel sowie Projekt-Abbrüche entmutigt wird.

### **Das wohnungswirtschaftliche Konzept**

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wird davon ausgegangen, daß Olvenstedt ein zentrales Segment des Magdeburger Wohnungsmarktes ist und bleibt. Ziel ist es, in diesem Gebiet dauerhaft preiswertes Wohnen zu guter Qualität für breite Bevölkerungsschichten anzubieten und zu sichern. Ohne die Bestände des industriell errichteten Wohnungsbaus wäre die derzeitige Entspannung des Wohnungsmarktes nicht denkbar gewesen. Erstmals in der Geschichte der Stadt gibt es nach dem forcierten Neubau- und Sanierungsgeschehen der letzten Jahre Wohnungsüberfluß statt Wohnungsnot. Das bringt allerdings auch eine bislang unbekannte Wettbewerbssituation mit sich: einerseits nähern sich die Mieten im komplex sanierten Plattenbau den Mieten im modernisierten Altbau an. Andererseits lockt das Umland einkommensstarke Haushalte mit Eigenheimangeboten.

Zur gleichen Zeit, wo Wohnungsleerstand in Teilen des Bestandes die Vermieter vor wirtschaftliche Probleme stellt, wohnen viele Familien weiter beengt, um Kosten zu sparen. Das betrifft gerade junge Familien mit Kindern, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind und eine große Gruppe der neu hinzuziehenden Bewohner darstellen. Auf einen strukturellen Wohnungsüberhang kann also angesichts der derzeit schwachen zahlungsfähigen Nachfrage nicht ohne weiteres geschlossen werden.

Für die Wohnungseigentümer ist es angesichts der sich ausdifferenzierenden Bewohnerbedürfnisse ratsam, die Modernisierungsmaßnahmen bedarfsmäßig zu differenzieren:

- Preisgünstige Einfachsaniierungen bringen auch für geringverdienende Haushalte wichtige Wohnwertverbesserungen.
- Durch Komplexmodernisierungen wird hochwertiger Wohnraum für Gutverdienende geschaffen, die sich in Neuolvenstedt wohlfühlen.

Dies verstärkt die Anreize sowohl für einkommensschwächere als auch für einkommensstärkere Haushalte, in Olvenstedt zu verbleiben. Mit dem Angebot attraktiver Wohnformen sollen Besserverdienende im Gebiet gehalten bzw. ihr Zuzug gefördert werden. Gleichzeitig kann preiswerter Wohnraum für breite Bewohnergruppen mit knappen Einkommen dauerhaft angeboten werden. Vorgeschlagen wird deshalb eine nach Wohnlagen und Sanierungsstandards differenzierte Sanierungsstrategie.

### **Resümee**

Mit der ganzheitlichen Steuerung der Entwicklung Olvenstedts vom randstädtischen Wohngebiet zum vielfältigen Stadtteil wird eine integrative und dialogorientierte Stadtentwicklungsplanung betrieben, wie sie in den letzten Jahren aus der Mode gekommen zu sein schien. Unter den komplizierter gewordenen sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Städtebaus wird hierin ein zukunftsfähiges Modell bedürfnisorientierten Planens und Bauens in der Tradition der behutsamen Stadterneuerung für einen Wohngebietstyp gesehen, der zu Unrecht in der öffentlichen Meinung unterbewertet wird.

Der Artikel erschien auch im Bundesbaublatt 5/1998, S.42-46

### **Zum Autor:**

Dr. Bernd Hunger ist freier Stadtplaner und Geschäftsführer des StadtBüro Hunger, Stadtforschung und -planung, in Berlin

## Walter Stamm-Teske

### Wohnhaus eG Weimar - Genossenschaftliches Wohnbau- experiment Lessingstrasse

Neubaugebiete stellen im Gegensatz zu gewachsenen städtischen oder ländlichen Strukturen erst einmal künstliche Gebilde dar. Klassische Einfamilienhausgebiete sind eine bloße Aneinanderreihung einzelner Gebäude, das individuelle Haus und seine Außen- und Innengestaltung bekommen eine zentrale Bedeutung. Die Folgen: Zersiedelung der Landschaft, erhöhter Individualverkehr, oftmals eine Bevölkerungsmonstruktur mit Verarmung an sozialer Wahrnehmung.

Die genossenschaftliche Siedlung Lessingstraße in Weimar versteht sich auch als Antwort auf diese nur auszugsweise benannten Verhältnisse. Der Wohnwert hängt in entscheidendem Maße ab von zwischenmenschlichen Kontakten, die im näheren Wohnumfeld möglich sein müssen, vom spontanen Kontakt bis hin zur organisierten Nachbarschaftshilfe. Leben in der Siedlung verstehe ich als von den Bewohner/innen gewünschter räumlicher und sozialer Zusammenhang, das heißt:

Eine Mischung der Altersstruktur und Haushaltsformen, um so auch der gesellschaftlichen Realität zu entsprechen - Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftliche Nutzungen unter ökologischen, kostensparenden, geselligen und nachbarschaftlichen Aspekten.

Nicht jeder Haushalt benötigt einen eigenen Rasenmäher, Bohrmaschine Waschmaschine, etc., diese Phantasie kann bis zum Auto gehen. Ein Gemeinschaftsraum in zentraler Lage für Feste, Besprechungen, informelle Begegnungen, der auch Gästen zur Verfügung steht. Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche unterschiedlichen Alters. Die Nutzung des öffentlichen Freiraums als Ort der Kommunikation.

#### Genossenschaftliche Organisation

Der Status der Nutzer/innen wird durch den Genossenschaftsvertrag geregelt. Der Nutzer ist Mieter einer Genossenschaftswohnung und durch Einzahlung von Genossenschaftskapital (mindestens 20 % des Mietobjekt-Wertes) Miteigentümer der Genossenschaft. Nur Bewohner können Genossenschaftsmitglieder werden, Eigentümer des Mietobjektes bleibt die Genossenschaft.

Die Bewohner/innen waren intensiv am Planungsprozeß beteiligt. In dieser Phase ging es nicht um die architektonische Gestaltung, sondern vielmehr um die eigentumsrechtlichen Fragen, die Organisation sowie um Wünsche und Möglichkeiten von Gemein-

Schaftseinrichtungen. Optimal scheint eine gelungene Mischung aus nachbarschaftlicher Nähe und individueller Rückzugsmöglichkeit, mit vielen Möglichkeiten der Kommunikation nach außen und nach innen.

#### Der Planer als Anwalt der Zweitnutzung

In der Regel führt die vollständige Planungsmitbestimmung der Nutzer/innen zu einer Momentaufnahme ihrer gegenwärtigen Wünsche. Spätere Nutzungs- oder Nutzeränderungen sind nicht berücksichtigt (wie beispielsweise: Kinderzuwachs oder Wegzug, Arbeit, Trennung, Tod etc). Die Grundstruktur der Siedlung ist so angelegt, daß sowohl beim Erstbezug, als auch bei Verkleinerung/Vergrößerung und Nutzerwechsel, mit geplanten Raumteilen auf die Wünsche eingegangen werden kann. Preis und Qualität bedingen die einheitliche Fabrikation der Ausbauteile.

#### Mitspracherecht der Nutzer/innen:

- Größe der Wohnungen
- Nachbarschaft (eingeschränkt durch die Wohnungstypen)
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Nutzungsreglements
- Ausbaustandard

#### Pflichten der Nutzer/innen:

- Verwaltung und Unterhalt der Siedlung
- Konfliktlösung im Gespräch

#### Kein Mitspracherecht der Nutzer/innen:

- Planungskonzept
- Gestalterische und technische Ausführung der Siedlung

#### Flächensparendes, verdichtetes Bauen und Niedrigstandardhäuser

Sparsamer Umgang mit stadtzenturnahen Neubaugebieten erfordert eine hohe Bebauungsdichte. Das Projekt hat eine ca. doppelt so hohe Ausnutzung wie eine konventionelle Reihenhaussiedlung und mindestens eine dreifache Ausnutzung einer dichten Einfamilienhaussiedlung. Ausgangslage bildet das Konzept des „bewohnbaren Rohbaus“. Handwerkliche Kultur drückt sich nicht in der Anwendung möglichst vieler auf dem Markt vorhandener Baustoffe, sondern in sorgfältiger, materialgerechter Verarbeitung aus. Bei dieser Einfachheit wird jedes konstruktive Detail zum Gestaltungsmittel und muß entsprechend sorgfältig bearbeitet werden. Eine ökologisch und qualitativ vertretbare Materialauswahl erfolgt durch die Planer,

bei alternativen Möglichkeiten im Innenausbau in Zusammenarbeit mit den Erstbewohnern und -bewohnerinnen.

### Technologische Aspekte

Ziel der Detailplanung ist es, Konstruktionen zu entwickeln, die sich für weitere Siedlungsprojekte anpassen und weiterverwenden lassen. Durch einen hohen Grad an Vorfertigung und eine möglichst große Anzahl von gleichen Bauteilen sollen Bauzeit und Kosten gesenkt und die Qualität verbessert werden.



*Wohnraum im Erdgeschoß*

*Blick in einen Gartenhof*



Die Unternehmen wurden bewußt schon in die Entwicklung miteinbezogen, um auch in produktionstechnischer Hinsicht ein Optimum zu erreichen. Die bestehenden Infrastrukturen dieser Betriebe sollten genutzt und allenfalls durch gezielte Investitionen ergänzt werden.

Von den Bewohnern und Bewohnerinnen wird eine konstruktive Mitarbeit in dem von uns abgesteckten Rahmen erwartet. Dies setzt eine grundlegende Akzeptanz des kostensparenden Bauens voraus.



*Befahrbare Erschließungsgasse mit Windfängen und Kellerersatzräumen*



*Zentrale Spielwiese und Gemeinschaftsraum*

### Zum Autor:

Prof. Walter Stamm-Teske ist freier Architekt und Leiter der Professur Entwerfen und Wohnungsbau an der Fakultät Architektur, Stadt- und Regionalplanung der Bauhaus-Universität Weimar

Hartmut Steigelmann

## Kommunikatives Wohnen in der Genossenschaft - Projektbericht aus Berlin

Gemeinschaftsbezogene Bauformen wurden bereits im 19. Jahrhundert entwickelt. Es sind dies beispielhaft Projekte des frühen Arbeiterwohnungsbaus wie „New Harmony“ von Robert Owen oder „La Familistère“ von Godin, um 1850 im französischen Guise erbaut. Die Vorstellungen der „utopischen Sozialisten“ konnten hier durch Unterstützung human denkender Fabrikbesitzer konkrete Wirklichkeit werden. Räumlich entstand dies in Gestalt von glasüberdeckten Höfen mit ringsum von Laubengängen erschlossenen Wohnungen, eine bauliche Lösung, an die sich die hier vorgestellten Pilotprojekte angelehnt haben.

Der Bauherr der beiden vom Architekturbüro Liepe und Steigelmann entworfenen Wohnanlagen Ortolanweg und Gerlinger Straße war Anfang der 90er Jahre die traditionsreiche Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892. Zu ihrem 100. Geburtstag

„La Familistère“, ein Beispiel des frühen gemeinschaftsorientierten Arbeiterwohnungsbaus in Frankreich



hatte die „1892“ mit dem Angebot einer neuen Wohnform im Mietwohnungsbau einen Beitrag zum Thema „Wohnen in der Gemeinschaft“ realisieren wollen. Dies geschah in der Absicht, die sozialreformerischen Ideale aus der Gründungszeit der Genossenschaft wiederzubeleben und weiterzuentwickeln, insbesondere: nachbarschaftliches Zusammenleben verschiedener Generationen, Übernahme von Mitverantwortung durch den Einzelnen, Integration von Behinderten und nicht zuletzt das Angebot zahlreicher Gemeinschaftseinrichtungen.

Ziel und Entwurfsidee dieser neu realisierten Wohnform war es, der jeweiligen Hausgemeinschaft außerhalb der eigentlichen Wohnungen weitere Flächen und Räume zur Aneignung und gemeinschaftlich organisierten Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Hierzu zählen außer den 3-4geschossigen, glasüberdeckten Eingangshallen Mehrzweck- und Hobbyräume, Gästewohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen.

Beide Neubauvorhaben liegen im Berliner Bezirk Neukölln. Sie sind mit jeweils rund 90 Wohnungen in etwa gleich groß und waren Realisierungen aufgrund von Wettbewerbserfolgen.

### Projekt Ortolanweg

Der Hauptzugang der drei Hallenhäuser liegt jeweils am Ortolanweg und führt in die bepflanzte, wintergartenähnliche Halle. Von hier aus wird über die Haupttreppe das 1.-3. Obergeschoß erschlossen. Die einzelnen Wohnungen erreicht man über einen Galeriegang und Brücken.

In der Regel liegen die Küchen und Eßräume direkt zur Halle, während die Schlaf- und Wohnräume nach außen zur durchgehenden Terrasse hin orientiert sind.

Jedes Haus enthält 20 Wohnungen unterschiedlicher Größe, die von 2 bis 4 Zimmern reichen. Das gesamte Projekt entstand im 1. Förderweg des sozialen Wohnungsbaus.



Blick in die bepflanzte Eingangs- und Mehrzweckhalle im Projekt Gerlinger Straße ▲

Brücken- und Galeriezugang im Projekt „Kommunikativ Wohnen“ im Ortolanweg ▼



### Projekt Gerlinger Straße

Der Hauptzugang der drei Gebäude liegt jeweils im Süden und führt - ähnlich wie im Ortolanweg - in die glasüberdachten Eingangshallen, von denen man über vier Treppen die Obergeschosse erreicht.

Jedes Gebäude besteht aus drei als Ensemble wirkenden Teilbaukörpern. Zwei 3geschossige langgestreckte Bauteile begrenzen im Osten und Westen die Halle, während ein 5geschossiger „Turm“ das Ensemble nach Süden zu den Wohnstraßen hin akzentuiert und abschließt.

Die Wohnungen bilden eine Gemeinde aus 2-, 3- und 5-Zimmerwohnungen. Das Bauvorhaben wurde im 2. Förderweg erstellt.

#### Zum Autor:

Hartmut Steigelmann, Architekt BDA, entwarf mit seinem Partner Axel Liepe die beiden Projekte „Kommunikativ Wohnen“ für die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

**WG MAGDEBURGER WOHNUNGSBAU-  
GENOSSENSCHAFT VON 1893 eG**  
Klewitzstr. 13-15  
39112 Magdeburg



**MAGDEBURGER  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
von 1893 eG**

Gründung:  
27.2.1893 (Spar- und Bauverein)

Anzahl der Wohnungen:  
6.236

Lage:  
Brückfeld, Buckau, Leipziger Straße,  
Neue Neustadt, Rothensee, Stadtfeld



Die WG Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft von 1893 eG bezieht sich in ihrer Namensgebung auf die erste Magdeburger Genossenschaft, den 1893 gegründeten Spar- und Bauverein. Das heutige Unternehmen ging 1991 aus der GWG „Frieden“ hervor, die bereits in der DDR-Zeit durch mehrere Fusionen das Erbe von sechs Genossenschaften angetreten hatte. Dazu zählen:

Spar- und Bauverein (Gründung: 27.2.1893)  
1957-91 GWG „Frieden“

Mieter-Bau- und Sparverein  
(Gründung: 24.2.1900)  
1958 GWG „Otto-Richter“,  
1975 GWG „Frieden“

Gemeinnützige Baugenossenschaft  
(Gründung: 17.2.1909),  
1958 GWG „Aufbau“, GWG „Heimstätten“,  
1982 GWG „Frieden“

Mieter-Bau- und Sparverein  
zu Groß-Ottersleben  
(Gründung: 28.6.1913),  
1958 GWG „Südwest“  
1975 GWG „Frieden“

Heimstättenbaugenossenschaft Magdeburg  
(Gründung: 16.10.1920),  
1958 GWG „Heimstätten“,  
1982 GWG „Frieden“

Bauverein für gemeinnützige Siedlungen  
(Gründung: 7.8.1924),  
1958 GWG „Stadtfeld“, 1975 GWG „Frieden“

Derzeit umfaßt der genossenschaftliche Bestand über 6.000 Wohnungen, die überwiegend vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Aufgrund der Vielzahl historisch bedeutsamer Siedlungen stellen sich weiterhin schwierige unternehmerische Aufgaben. Zwar repräsentieren die Altbauten trotz zum Teil schlechter Bauzustände - dafür jedoch häufig in besten Stadtlagen - nicht unerhebliche Vermögenswerte; dennoch erfordern sämtliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine intensive Abwägung zwischen zeitgemäßen Wohnwertverbesserungen und den Anforderungen der Denkmalpflege.

**GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
GARTENSTADT-KOLONIE REFORM e.G.  
Asterweg 1  
39118 Magdeburg**

Gründung:  
4.1.1909

Anzahl der Wohnungen:  
1.908

Lage: Reform, Hopfengarten



Die Geschichte der heute Zweitältesten Magdeburger Wohnungsgenossenschaft „Gartenstadt-Kolonie Reform“ sowie der mit ihr 1975 fusionierten Unternehmen zeigt Chancen unterschiedlicher genossenschaftlicher Wege auf, die 1909 im Sinne der Deutschen Gartenstadtgesellschaft als „Stadt-Land-Synthese“ vor den Toren Magdeburgs entwickelt wurden.

Seit 1975 vereinigt „Reform“ die drei zeitgleich, in unmittelbarer Nachbarschaft aber mit differierender Zielsetzung gegründeten Gartenstadtgenossenschaften:

- Gartenstadt-Kolonie Reform (Gründung: 4.1.1909), 1957-75 GWG „Reform“
- Gartenstadt Hopfengarten (Gründung: 19.2.1909), 1957-75 GWG „Hopfengarten“
- Bauverein der Grusonwerk-Beamten, (Gründung: 9.7.1909), 1957-75 GWG „Süd“

Die Bandbreite umfaßt somit historisch ein breites genossenschaftliches und gartenstädtisches Spektrum: von der oppositionellen Arbeitergenossenschaft „Reform“ mit gemeinschaftsbildender Architektur- und Siedlungsform über die mittelständisch geprägte Gartenstadt Hopfengarten mit ländlich-malerischen Siedlerhäusern bis zur konservativen Villenkolonie der Grusonwerk-Beamten.

Als herausragend gilt insbesondere der Siedlungsbau der Gartenstadt-Kolonie Reform, deren Kernbereich als Ensemble seit 1980 unter Denkmalschutz steht. Hier spiegelt sich als einzigartiges Beispiel das Wirken Bruno Tauts vor und nach dem Ersten Weltkrieg wider, umfaßt damit auch die Entwicklung einer zwanzigjährigen Epoche moderner Architektur. 1990 wurde eine Erhaltungssatzung aufgestellt und mit der denkmalgerechten Rekonstruktion begonnen.

Im Sinne der genossenschaftlichen Gründungsziele hat sich „Reform“ zur Aufgabe gemacht, nicht nur die außergewöhnliche Architektur zu bewahren, sondern unter ökonomischen, ökologischen und sozial-kulturellen Gesichtspunkten genossenschaftliche Potentiale wiederzuentdecken.

**MWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT e.G.  
MAGDEBURG**  
Eggersdorfer Straße 37  
39122 Magdeburg

Gründung:  
19.5.1913 (Baugenossenschaft für Kleinwoh-  
nungen Farmersleben)

Anzahl der Wohnungen:  
1.901

Lage:  
Buckau, Farmersleben, Salbke, Westerhüsen

**Wohnungs-  
Bau-  
Genossenschaft**

*„Südost“* e.G.



Die heutige Wohnungsbaugenossenschaft Südost entstand 1991 durch Umbildung aus der ehemaligen GWG „Südost“, die bereits in der DDR-Zeit eine Vereinigung von traditionsreichen Genossenschaften darstellte. Als Gemeinsamkeit galt ihr bauliches Engagement in den südlichen Magdeburger Stadtteilen entlang der Elbe. Die Fusionspartner brachten unterschiedliche genossenschaftliche Ausrichtungen und eine breite Palette an Architekturformen mit. Die Ursprünge verweisen auf folgende Unternehmen:

Baugenossenschaft für Kleinwohnungen  
Farmersleben (Gründung: 19.5.1913)  
1958-75 GWG „Farmersleben“

Siedlungsgenossenschaft Südost  
(Gründung: 15.2.1920),  
Einzelgrundstücke privatisiert

Siedlungsgenossenschaft des Reichsbunds  
der Kriegsoffer (Gründung: 8.9.1924),  
Fusion mit Siedlungsverband Neue Heimat  
1929

Siedlungsverband Neue Heimat  
(Gründung: 30.7.1925), umgenannt 1942  
in „Gartenstadt Südost“,  
1957-1975 GWG „Vorwärts“

Die Siedlung Farmersleben, geprägt durch drei Bauebenen zwischen 1913 - 1940, stellt als zusammenhängendes Ensemble das zentrale Augenmerk der Genossenschaft dar. Hier befindet sich auch ihr Geschäftssitz. Teile des Bereichs sind als schutzwürdiges Baudenkmal festgestellt worden. Im Gegensatz zu anderen Siedlungen mit spektakulärer und avantgardistischer Architektur zeigen sich die Qualitäten hier im Bewahren gewachsener Strukturen und einer noch spürbaren baulichen Gesamtwirkung.

Neben der Verwaltung von Hausgruppen in Buckau, Farmersleben, Salbke, Westerhüsen und im neuen Hopfengarten stellen weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (ca. 70 % sind bereits abgeschlossen) die wesentlichen unternehmerischen Aufgaben der WBG „Südost“ dar. Ziel bleibt es, den Mitgliedern sicheren und preisstabilen Wohnraum zu bieten sowie das Leben und Wohnen in der Genossenschaft in einer Zeit der wirtschaftlichen Veränderungen wieder attraktiv zu machen.

**MWG WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT e.G.  
MAGDEBURG**  
Letzlinger Straße 5  
39106 Magdeburg



Gründung:  
29.7.1954 (AWG „Karl Liebknecht“)

Anzahl der Wohnungen:  
10.203

Lage:  
Stadtmitte, Alte Neustadt, Neustädter See,  
Kannenstieg, Neustädter Feld, Stadtfeld, Neu  
Olvenstedt, Reform, Schilfbreite, Sudenburg,  
Westerhüsen, Salbke, Ottersleben



Die MWG Wohnungsgenossenschaft e.G. Magdeburg ist mit über 10.000 Wohneinheiten die größte Wohnungsgenossenschaft Sachsen-Anhalts. Ihre Ursprünge gehen auf die „Vereinigte AWG Friedrich Engels“ zurück, die wiederum bis 1969 aus folgenden AWGs entstand:

- AWG „Karl Liebknecht“ (Gründung 29.7.1954)
- AWG „Georgij Dimitroff“ (Gründung 30.8.1954)
- AWG „Karl Marx“ (Gründung: 30.9.1954)
- AWG „Örtliche Wirtschaft“ (Gründung 6.8.1957)

Zunehmende staatliche Lenkung und bautechnischer Rationalisierungsdruck bewirkten Mitte der 60er Jahre erste Fusionsbildungen. Bald lagen die genossenschaftlichen Bestände über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Mit Eintragung ins Genossenschaftsregister am 6.6.1991 begann eine neue Ära unter marktwirtschaftlichen Bedingungen. Zu den aktuellen Schwerpunkten gehört neben der Erfüllung der Privatisierungsaufgaben des Altschuldenhilfegesetzes die fortschreitende Modernisierung des Bestands, die zur Erhöhung des Wohnkomforts wesentlich beiträgt.

Als Unterstützung für den Aufbau eines vertrauensvollen Zusammenwirkens zwischen Mitgliedern und genossenschaftlichen Gremien wird ein regelmäßig

erscheinendes Mitteilungsblatt herausgegeben. In der Genossenschaft bleibt die kontinuierliche Diskussion der Aufgabenbereiche und des Unternehmensbildes sowie die Verfestigung des Dienstleistungscharakters eine weiterhin wichtige Herausforderung der kommenden Jahre.

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
„STADT MAGDEBURG VON 1954“ eG  
Dodendorfer Str. 114  
39120 Magdeburg**

Gründung:  
5.7.1954

Anzahl der Wohnungen:  
5.000

Lage:  
Reform, Schilfbreite, Fermersleber Weg, Mitte,  
Werder, Nord, Neustädter Feld, Olvenstedt,  
Stadtfeld



...sicher und schön wohnen.



Die Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ entstand als erste Magdeburger AWG mit dem Trägerbetrieb VEB Schwermaschinenbau-Kombinat „Ernst Thälmann“, der damals bis zu 12.000 Beschäftigte zählte. Der Spatenstich für das Stammhaus in der Schilfbreite erfolgte bereits fünf Tage nach der Gründungsversammlung. Schon im Juni 1955 konnten dort 27 Wohnungen bezogen werden.

Als einzige Magdeburger AWG entging die Genossenschaft den in der DDR-Zeit sonst üblichen Fusionswellen. Mit der deutschen Wende begann ein neuer Abschnitt mit anderen Gesetzlichkeiten, einem neuen Namen aber den alten Grundgedanken der Genossenschaftsarbeit. Als Ziel gilt weiterhin die Sicherstellung preiswerten Wohnraums, der Erhalt gewachsener Bewohnerstrukturen, eine optimale Mitgliederbetreuung mit umfassender Information zur Unternehmenspolitik und ein Wohnrecht auf Lebenszeit.

Der Wohnungsbestand setzt sich fast ausschließlich aus Plattenbauten zusammen, so daß umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen werden mußten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stellt sich für die Genossenschaft das Thema „Wohnen im Alter“ als zentrales Anliegen. Seit 1997 gibt es 74 Wohnungen, die dieser Absicht gerecht werden. Ausgehend von der Generationenzusammensetzung und Altersstruktur der Mitglieder besteht hier Bedarf, der gleichzeitig auch eine Chance zur Reaktivierung gemeinschaftlicher und solidarischer Ansätze bedeutet.

Der staatlich verordnete Wohnungsverkauf im Zuge des Altschuldenhilfegesetzes erforderte eine enge Zusammenarbeit mit den Mitgliedern. Neben der Einzelprivatisierung wurde 1995 mit Bildung der eigentumsorientierten Genossenschaft „Am Silberberg“ ein neuer Weg beschritten, welcher der aktiven Mitwirkung der betreffenden Genossenschafter zu verdanken ist.

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
MAGDEBURG-STADTFELD e.G.  
Peter-Paul-Straße 32  
39124 Magdeburg**

**WBG** Wohnungsbaugenossenschaft  
Magdeburg-Stadtfeld eG

Gründung:  
22.10.1954

Anzahl der Wohnungen:  
6.244

Lage:  
Alte/Neue Neustadt, Mitte, Neu Olvenstedt,  
Neustädter Feld, Süd, Südost



Die Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG ist Rechtsnachfolgerin der AWG „Deutsche Reichsbahn - 7.Oktober“, deren Ursprünge auf folgende Gründungen zurückreicht:

AWG „Deutsche Reichsbahn“  
(Gründung: 22.10.1954)

AWG „7. Oktober“ (Gründung: 5.11.1954)

AWG „Volksstimme“ (Gründung 15.11.1956)

AWG „IG Transport“ (Gründung: 26.6.1957)

Der heutige Wohnungsbestand verteilt sich auf das gesamte Magdeburger Stadtgebiet, mit Ausnahme der ostelbischen Stadtteile sowie Buckau und Westerhüsen. Die Gebäudetypen reichen von traditionell errichteten 3geschossigen Wohngebäuden bis zu 10geschossigen Hochhäusern in Plattenbauweise.

Nach 1990 bestand die schwierige Aufgabe, die über 30 Jahre vernachlässigten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten in einem vernünftigen finanziellen und qualitativen Verhältnis zügig durchzuführen. Bei den umfangreichen Maßnahmen spielte der Grundsatz der Kostenersparnis bei qualitätsgerechter Ausführung der Arbeiten die wichtigste Rolle.

Die Strategie, ca. 800 Wohnungen im Wohngebiet Nord nicht mit einem Vollwärmeschutz zu versehen, hat sich als richtig erwiesen. Es wurden beachtliche

Kosten gespart und damit günstige Mieten erzielt. Die Zufriedenheit der dortigen Bewohner drückt sich gegenüber anderen Magdeburger Neubaugebieten durch geringe Fluktuation und einen weitaus geringeren Wohnungsleerstand aus.

Um der deutlich gestiegenen Nachfrage an kleineren, preiswerten Wohnungen zu begegnen, werden den Wohnungsinteressenten Grundrißveränderungen angeboten.

Ebenso wird auf die Pflege der Außenanlagen ein besonderes Augenmerk gelegt.

Die flächendeckende Betreuung aller Wohnungen ist inzwischen eine Selbstverständlichkeit, der Hausmeister wurde für viele Genossenschaftsmitglieder zur Bezugsperson. Auch die Genossenschaftsleitung sowie die Mitarbeiter der Verwaltung stellen sich der Komplexität neuer Herausforderungen und sind persönliche Ansprechpartner der Mitglieder.

**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
„OTTO VON GUERICKE" eG  
Scharnhorstring 9  
39130 Magdeburg**

Gründung:  
23.2.1955

Anzahl der Wohnungen:  
ca. 7.800

Lage:  
Altstadt, Alte/ Neue Neustadt, Cracau,  
Kannenstieg, Neu Olvenstedt, Neustädter  
See, Reform, Stadtfeld, Sudenburg, Wester-  
hüsen

**Otto v. Guericke eG**



Die Wohnungsbaugenossenschaft „Otto von Guericke" eG zählt mit ihren rund 7.800 Wohnungen und fast 9.500 Mitgliedern zu den großen Wohnungsunternehmen in Magdeburg. Hervorgegangen ist sie aus den 6 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften

AWG „Aufbau" Magdeburg  
(Gründung: 23.2.1955)

AWG „Fahlberg List" (Gründung: 14.9.1956)

AWG „Zollelbe" (Gründung: 14.6.1957)

AWG „Bau Metall" (Gründung: 18.6.1957)

AWG „Handel" (Gründung: 6.8.1957)

AWG „Aufbau" Olvenstedt  
(Gründung: 12.8.1958)

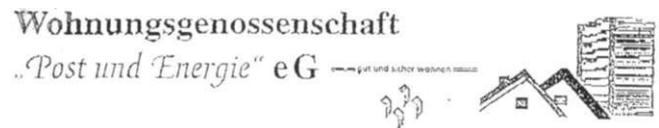
Das wichtigste Ziel der Genossenschaft ist, ein möglichst breites Kundenpotential durch abwechslungsreiche und differenzierte Wohnanlagen zu gewinnen. Aus diesem Grund und wegen der Beschaffenheit der vorhandenen Gebäude wurde 1992 mit der planmäßigen Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes begonnen.

Neben der Modernisierung der Wohnungen gehören die Neugestaltung der Fassaden, Hauseingänge und Außenanlagen zu den Möglichkeiten, die Wohngebiete attraktiv umzugestalten. Der Dachgeschoßneubau,

neue Eingangsbereiche, der Einbau von Aufzügen in 5- und 6-Geschosser, die geplante Installation von Sonnenkollektoren an einem 16-geschossigen Hochhaus, alles das sind Varianten, um durch Verbesserung des Wohnkomforts auch in Alt- und Plattenbauten ein angenehmes Wohnen zu ermöglichen.

Nach der Sanierung des vorhandenen Bestandes soll in Zukunft mehr Wert auf den Neubau gelegt werden. 1999 betrifft das die Errichtung von Reihenhäusern im „Sauren Tal" und den Bau einer Wohnanlage mit ca. 50 Wohnungen in der Nähe des „Klosters unserer lieben Frauen".

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„POST UND ENERGIE“ eG  
Charlottenstraße 2  
39124 Magdeburg**



Gründung:  
14.6.1956 (AWG „Deutsche Post“)

Anzahl der Wohnungen:  
3.712

Lage:  
Neu Olvenstedt, Neustädter Feld, Nord,  
Neustadt, Mitte, Stadtfeld, Süd



Die Ursprünge der Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ führen auf folgende, Arbeiterwohnungs-genossenschaften des Energie- und Versorgungsbereichs zurück, deren Trägerbetriebe auch als Namensgeber fungierten:

AWG „Deutsche Post“  
(Gründung: 14.6.1956)

AWG „Starkstromanlagenbau“  
(Gründung: 21.7.1956)

AWG „Einheit“  
(Gründung: 16.8.1956)

AWG „Energie“ (Gründung: 17.10.1956)

Im Rahmen der ersten genossenschaftlichen Fusionswelle schlossen sich 1965 die AWGs „Einheit“ und „Starkstromanlagen“ zusammen. Vier Jahre später folgte die Vereinigung zur AWG „Post und Energie“. 1974 entstand das Großunternehmen AWG „Post-Energie-Starkstrom“, das am 6.12.1990 als Wohnungsgenossenschaft „Post und Energie“ eG beim Magdeburger Amtsgericht registriert wurde.

Ausgehend von ersten Selbsthilfeshäusern am Südring wuchs bis 1982 ein über das gesamte Stadtgebiet verteilter Wohnungsbestand heran. Dazu zählten ebenso Hausgruppen bzw. Aufgänge in frühen Genossenschaftsprojekten, an denen neben der „Post und Energie“ auch andere AWGs partizipierten: so etwa in

der Pappelallee oder in Stadtfeld. Erst ab den 80er Jahren erhielt die „Post und Energie“ größere zusammenhängende Komplexe in Neubaugebieten zugewiesen, darunter 1.450 Wohnungen in Neu Olvenstedt. Heute machen diese Plattenbauten ca. 40 % des Gesamtbestandes der Genossenschaft aus.

Zu den „Nach-Wende-Problemen“ zählten die Verpflichtungen aus dem Altschuldenhilfegesetz, die Zuordnung von Grund und Boden, Instandsetzung und Modernisierung sowie die Mietentwicklung. Die großen komplexen Modernisierungsmaßnahmen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen, die Auflagen der Privatisierung erfüllt. Gegenwärtig und zukünftig stehen energiesparende Maßnahmen, Einzelmodernisierungen, Zuschnittsveränderungen im Wohnungsbestand und Gestaltungen des Wohnumfelds im Vordergrund.

**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT  
„AM SILBERBERG“ eG  
Dodendorfer Straße 14  
39120 Magdeburg**

Gründung:  
8.11.1995

Anzahl der Wohnungen:  
120

Lage:  
im nördlichen Stadtteil von Magdeburg -  
Lerchenwuhne



Mit der Ausgründung der Wohnungsgenossenschaft „Am Silberberg“ eG aus der Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG im Jahre 1995 wurde bundesweit das erste Beispiel dieser Art der Privatisierung erfolgreich realisiert. Somit war die Genossenschaft „Am Silberberg“ eG bundesweit die erste eigentumsorientierte Genossenschaft.

Im Jahre 1996 erfolgte die umfassende Sanierung aller Wohnungen in den fünfgeschossigen Gebäuden vom Typ WBS 70. Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen beträgt das monatliche Nutzungsentgelt ca. 8,780 DM/m<sup>2</sup>.

Was war das Neue an dieser Genossenschaft?

Sie sichert die Rechte derer, die ihre Wohnung nicht kaufen werden und die Kaufwilligen erhalten unter bestimmten Voraussetzungen eine Kaufoption für ihre Wohnung bis zum Jahre 2003.

Darüber hinaus sichert sie all ihren Mitgliedern

- lebenslanges vererbliches Wohnrecht in einem guten Wohnumfeld
- Möglichkeit aktiver Mitbestimmung als Genossenschaftsmitglied im Rahmen der Mitgliederversammlung
- Möglichkeit der staatlichen Förderung der Zeichnung von Anteilen an der Genossenschaft (§17 Eigenheimzulagegesetz).

Das sind entscheidende Kriterien, die das Wohnen in dieser Genossenschaft lohnenswert macht.

Als Geschäftsbesorger vertritt die Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Magdeburg von 1954“ eG die Interessen der Wohnungsgenossenschaft „Am Silberberg“.



Umschlag gedruckt auf  
chlorfrei gebleichtem Papier  
Gedruckt auf Recycling-Papier

Impressum:

Herausgeber:  
Landeshauptstadt Magdeburg  
Büro für Öffentlichkeitsarbeit  
und Protokoll  
39090 Magdeburg

Redaktion:  
Renate Amann, Barbara von Neumann-Cosel  
Sybille Dirschka

Titelbild:  
Fassadenausschnitt eines Wohnprojekts  
der Wohnungsbaugenossenschaft  
„Otto von Guericke“ eG  
Architekten: ACM AG, Architekten BDA

Grafik-Design:  
Ateliergemeinschaft  
Rudolf Purke / Karl-Heinz Art  
VBK/BBK

Herstellung:  
Magdeburger Druckerei GmbH  
Nachtweide 36-43  
39124 Magdeburg

Copyright: Stadtplanungsamt Magdeburg

