

Weise am Prozeß der Stadterneuerung zu beteiligen, als dies nach den bisherigen Verfahren der Fall ist.

Um einen Anreiz zur Beteiligung zu geben, ist es allerdings nötig, Entscheidungskompetenzen wie sie bisher nur an die Eigentümer vergeben wurden, auch an die Bewohner zu delegieren. Dies sollte immer dann passieren, wenn der Eigentümer nicht willens oder in der Lage ist, eine Stadterneuerung durchzuführen, die von den Interessen der jetzt dort lebenden Bevölkerung ausgeht.

Für diesen Fall das von der BI SO 36 formulierte Modell einen möglichen organisatorischen Rahmen.

## Das Modell

Den von Bewohnern eines Hauses gebildeten Hausvereinen wird ihr Haus in Erbpacht übertragen, sie erhalten damit die volle Verfügungsgewalt über dieses, insbesondere über Belegung, Umbau und Instandsetzung. Einzig der Verkauf bleibt ausgeschlossen.

Mehrere Hausvereine einer Nachbarschaft gründen gemeinsam eine Dienstleistungsgesellschaft, die die Aufgabe hat, die Bewohner bei der selbstverwalteten Erneuerung und Verwaltung ihres Hauses fachlich zu unterstützen.

Vorgeschlagen wird, daß diese Gesellschaft die juristische Form einer GmbH hat, deren Gesellschafter von den Hausvereinen bestimmt werden. Das Gesellschaftsvermögen wird aus den Erbbaurechten der Hausvereine gebildet.

Die laufenden Kosten dieser Gesellschaft müssen weitgehend aus Städtebauförderungsmitteln bezahlt werden, da ihr Aufgabenspektrum dem eines Sanierungsträgers entspricht, wenn auch mit geänderten inhaltlichen Zielsetzungen.

Die wesentliche Aufgabe der Bewohner wird es sein, die Tätigkeit der Dienstleistungsgesellschaft bzw. ihrer Mitarbeiter zu kontrollieren, um so dem Zweck der Hausvereine entsprechend eine bewohnergerechte Instandsetzung, Erneuerung, Bewirtschaftung und Verwaltung der Häuser zu garantieren.

Von der Gesellschaft werden auch grundstücksübergreifende Maßnahmen planerisch und finanzierungstechnisch soweit vorbereitet, daß die Bewohner dazu Entscheidungen fällen können.

In dem Modell wird davon ausgegangen, daß die Höhe des Erbpachtzinses seine Begrenzung findet in der Altbaukostenverordnung von Berlin. D.h., die Summe aus Bewirtschaftungs-, Instandsetzungs- und Erbpachtzins darf nicht höher liegen, als die zulässigen Werte der AMVOB. Selbsthilfeleistungen müssen von diesen Werten abgezogen werden.

Außerdem wird zur Bemessungsgrundlage für den Erbbauszins nicht der augenblickliche Verkehrswert gemacht, sondern ein Wert, der um die Spekulation auf öffentliche Zuschüsse bereinigt ist.

Dabei muß berücksichtigt werden, daß es sich bei den Häusern für die dieses Modell formuliert wurde, um spekulativ heruntergewirtschaftete Altbauten handelt. Die unterlassene Instandsetzung ist bereits (wenn auch häufig von den Vorbesitzern) als erhöhte Einnahme an die Eigentümer geflossen. Einen spekulativ hochgetriebenen Verkehrswert zur Grundlage eines Erbpachtzinses zu machen, hieße, die Bewohner zum zweiten Mal um ihr Recht auf angemessenen Wohnraum zu angemessenem Preis zu bringen.

Des weiteren wird bei diesem Modell davon ausgegangen, daß die Häuser bei der Übernahme durch die Hausvereine grundinstandgesetzt sind, oder aber die Mittel für eine Grundinstandsetzung aus öffentlichen Mitteln bereitgestellt werden. Zum einen deshalb, weil wir der Meinung sind, daß die unterlassene Instandhaltung weitgehend ihre Gründe hat in der seit Jahrzehnten betriebenen Stadt-

erneuerungspolitik, zum anderen, weil die bisherige Modernisierungsförderung auch die öffentliche Finanzierung unterlassener Instandsetzung mit abdeckt. Außerdem existieren ja inzwischen auch reine Instandsetzungsförderprogramme in Berlin.

Die Finanzierung von Erneuerungsmaßnahmen, d.h. wertverbessernden Maßnahmen, sollte über die vorhandenen bzw. speziell für diese Fälle entwickelten Programme laufen.

Ist dies alles nun Utopie bzw. politischer Voluntarismus? Wir sind zwar auch der Meinung, daß es sich teilweise sehr danach anhört, aber bei genauerer Betrachtung scheint uns dieses Modell so unrealistisch nicht, insbesondere wenn man über die Grenzen nach England und den Niederlanden sieht.

Es setzt allerdings voraus, daß in zunehmender Weise, von den Mietern gegen die bisherige Form der Stadterneuerung Widerstand geleistet wird. Und an dieser Stelle könnte sich auch die Instandsetzungsbewegung positiv auf die 'Normalmieter' auswirken, indem die



Foto: Serwe/ Ausloer

Grenzen denkbarer Widerstandsformen verschoben worden sind. Wenn Spekulanten nicht mehr ohne weiteres davon ausgehen können, ihre Planungen auch gegen den Willen der Mieter durchzusetzen, wird damit auch in begrenzter Weise eine 'Entwertung' der Grundstücke vorangehen.

Wenn durch die intensivierte Anwendung wohnungsaufsichtlicher Bestimmungen der Verfall auch zum wirtschaftlichen Risiko für den Eigentümer wird, kann dies durchaus die Bereitschaft zur Abgabe des Hauses fördern.

Von dem Maße, in dem ein solches Modell als gemeinsame Forderung möglichst vieler Mieterinitiativen formuliert wird und wie die Diskussion darüber in die Öffentlichkeit dringt, wird abhängen, ob sich mit diesem Modell politischer Druck erzeugen läßt.

Um diesen Prozeß zu unterstützen wird von der BI SO 36 zusammen mit anderen in der Stadtteilarbeit engagierten Gruppen - u.a. auch Kirchengemeinden - versucht, selbst eine Trägerorganisation (zunächst beschränkt auf den Stadtteil) zu gründen. Diese hätte insbesondere die Aufgabe, mit öffentlichen Mitteln (analog zum Sanierungstreuhändler) die von den Bewohnern vorgeschlagenen Häuser zu kaufen, um sie dann den Bewohnern in weitestgehender Selbstverwaltung zu übergeben.

Die wesentlichste dabei zu überwindende Schwelle ist die oft geringe Bereitschaft der oben angegebenen Gruppen, zusätzlich zu ihrer bisher schon sehr umfangreichen Arbeit im Stadtteil weitere Aufgaben, die mit dem Erwerb der Häuser verbunden sind, zu übernehmen.

Aber insbesondere durch die Unterstützung aus instandbesetzten Häusern sind wir diesem Ziel ein erhebliches Stück näher gekommen. Ein wesentlicher Prüfstein wird jedoch sein, wie weit außer den Instandbesetzern die Bewohner in Stadterneuerungsgebieten tatsächlich bereit sein werden, sich auf der Ebene ihres Hauses zu organisieren.

## Anmerkungen:

Ausführlichere Beschreibung ist zu beziehen über BI SO 36, Sorauer Str. 28, 1000 Berlin 36, Unkostenbeitrag 2,- DM

4

Peter Beck

# Das Kooperativmodell

## Beschreibung der Voraussetzungen

Erstens: Die traditionelle Stadterneuerungspraxis stößt bei den Bewohnern auf starkes Mißtrauen und Ablehnung: Durch übermächtige Baugesellschaften, die das Baugeschehen im Stadtteil auf sich hin monopolisieren; Baumaßnahmen nach abstrakten und globalen Plänen mit der Tendenz zum Abriß und Neubau ganzer Areale; durch einen Erneuerungsprozeß, der vielen voneinander separierte und den Bewohnern nicht mehr einsichtige und von ihnen auch nicht kontrollierbare Teilschritten unterworfen ist; ein Verfahren, daß in hohem Maße Leerstand, Abriß und teure Mieten nachher produziert und das die gewachsenen sozialen und gewerblichen Bindungen unwiederbringlich zerstört.

Zweitens: Stadterneuerung wird inzwischen von vielen Bewohnern in den Blöcken als ein Prozeß erkannt, den die davon betroffenen Menschen selbst beurteilen und als Nachbarschaften weitgehend auch selbst in die Hand nehmen können: Die latent unzureichenden Wohnverhältnisse und das Bedürfnis nach besseren Wohnbedingungen fördern die Selbstbestimmung und Selbsttätigkeit in der Altbauerneuerung, ebenso die vergleichsweise niedrigen technischen Anforderungen für Verbesserungen im Wohnbereich, die überwiegend noch handwerklich ausgeführt werden.

Drittens: Im Block wie im Kreuzberger Kiez haben sich trotz der zerstörerischen Sanierungsauswirkungen weitere sozialstrukturelle Voraussetzungen einer dezentralen Erneuerung „von unten“ gehalten und entwickelt: Alte und neue nachbarschaftliche Kontakte; eine Reihe von Hausgemeinschaften als Interessenvertretung für die von Ihnen gewünschten Verbesserungen in der Wohnung/Haus; Alternativprojekte für Wohnen und Gewerbe, die auch aktiv im Block und im Kiez tätig sind; eine größere Zahl instandbesetzter Häuser (ca. 85), die durch ihr Beispiel die Bürger aktiviert und den Blick geschärft haben für eine ihnen zuwider laufende Erneuerung ihrer Häuser; schließlich gehören dazu die nachbarschaftlich orientierte Produktivität der vielen noch vorhandenen Kleingewerbe im Wohnbereich als die sog. „Kreuzberger Mischung“.

Viertens: Im Block und darüberhinaus werden mit der Entwicklung der Selbsthilfe zunehmend bestimmte bauliche Strukturelemente der Stadt des 19. Jahrhunderts wiederentdeckt und als vorteilhaft erkannt für selbstbestimmte Nutzungen und eine kooperative nachbarschaftliche und auch handwerklich selbstbestimmte Erneuerung.

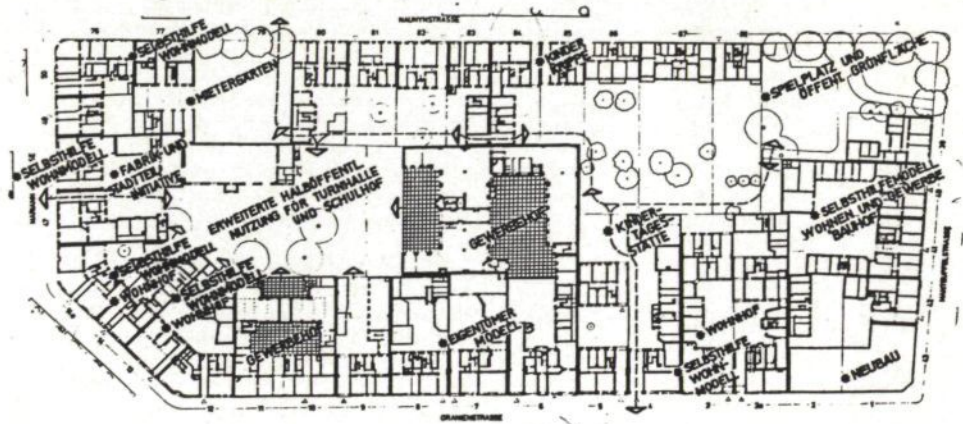
Aus den zahlreichen Einzelinitiativen in den Häusern und im Wohnumfeld haben sich erste Formen eines größeren Interessenverbunds entwickelt. Im „Block 103“ (Planungsbezeichnung) in den 5 weiteren Blöcken treffen sich regelmäßig in Blockräten Vertreter der besetzten Häuser und Projekte und z.T. auch deutsche und ausländische Mieter sowie ganze Hausgemeinschaften. Alle anstehenden Fragen baulicher, organisatorischer und arbeitsmäßiger Art werden hier für den Block besprochen, abgestimmt und als Aufgaben verteilt. Arbeitseinsätze für Kollektive und Hilfe für Einzelne werden hier organisiert.



## Konzept zur Übernahme der Trägerschaft in einem Block durch einen kooperativ zusammengesetzten Sanierungsträger der Erneuerung

### 1. Der neue kooperierende Sanierungsträger im Außenverhältnis

Die Übergangsphase des Zwischen-Eigentümers (Kirche etc.) endet nach ca. 2-3 Jahren, einem notwendigen Konstituierungszeitraum für die im Block lebenden Projektinitiativen, Selbsthilfegemeinschaften, Mieter, beteiligte Gewerbe, einer Zeit, in der sich die jetzt schon vorhandenen Instanzen von Bewohnern wie Blockrat und Blockbüro zu einer juristischen Person und wirtschaftlichen Kooperative der Blockbewohner entwickeln können. Nach dieser Zeit wird der zu gründende Idealverein „Blockinitiative Block 103 e.V.“ respektive der besonderen Förderbedingungen für diesen Modellblock der IBA in der Lage sein können, das Eigentum an den fraglichen Grundstücken und Häusern selbst zu übernehmen und in Selbstverwaltung zu bewirtschaften. Die öffentliche Förderung könnte bis dahin bei vermindert notwendig werdendem Mitteleinsatz pro Haus fortgesetzt werden unter Einbeziehung der im Block arbeitenden



Block 103, Blockentwicklungsplan Stufe 1, Stand 12.81

## 2. Der neue kooperierende Sanierungsträger im inneren Verhältnis

Über diese GmbH, die an die blockbezogenen Beschlüsse zur Erneuerung mit Bewohnern gebunden ist, werden Bauaufgaben organisatorisch, finanziell, bilanztechnisch, steuerlich etc. abgewickelt, wobei die einzelnen Handwerksgruppen diese Aufgaben weitestgehend in eigener Kompetenz und autonom bearbeiten. Sie unterstehen in der Ausführung der Arbeiten faktisch den Bewohnern, für die sie Erneuerungsaufgaben ausführen und juristisch der vom Verein kontrollierten GmbH. Ab bestimmten Auftrags- und Kostengrößen ist der GmbH-Aufsichtsrat einzuschalten, der wiederum gebildet wird durch den Vorstand der „Blockinitiative Block 103 e.V.“ der Bewohnermitglieder. Der Verein leistet die Stammeinlage der Wirtschaftskooperative GmbH. Als Geschäftsführer wird je Gewerkegruppe ein kooperierender Meister benannt (die Meister arbeiten z.Zt. bereits mit den ersten Handwerksgruppen zusammen, vor allem, um die fachgerechte Arbeit und damit Gewährleistungsfragen bei der Abnahme zu regeln). Außerdem könnte pro Gewerkegruppe ein Vertreter des Meisters gewählt werden, der zeichnungsbe-rechtigt ist für die jeweilige Werkgruppe.

Verein und GmbH können den bisher nur sporadisch vorhandenen Kreislauf von Entscheidungen, Abmachungen und auszuführenden Arbeiten i.S. einer gebrauchswertorientierten Verbesserung der Lebensbedingungen für die Bewohner im Block auf eine verbindlichere Basis stellen. Das erspart noch keine Diskussion im Detail. Damit ist aber außerdem ein Rahmen angegeben, der die Intentionen der Nachbarschaften im Block für selbstbestimmte Erneuerung nach außen vereinheitlicht und (auch juristisch) faßbarer macht. Eine weitere wichtige Voraussetzung, um Partner zu finden auf dem Wege der Durchsetzung des Modells für eine Stadterneuerung mit Bewohnern.

Es handelt sich im folgenden um Modellüberlegungen, an denen gegenwärtig auch in der IBA gearbeitet wird, die Bestandteile einer auch öffentlich geführten Diskussion um neue Trägerschaften sind, die weder mit der Bauausstellung noch mit den Betroffenen abschließend abgestimmt worden sind.