

## Gartenstadtidee und Genossenschaftsidee - zwei Seiten einer Medaille ? 100 Jahre Gartenstadt Hellerau

Wir feiern 2009 das 100jährige Bestehen der Gartenstadt Hellerau. Ein Grund, noch einmal die zugrunde liegende Idee zu rekapitulieren und die Frage nach ihrer aktuellen Bedeutung für die Entwicklung sowohl der Gartenstadt Hellerau als auch darüber hinaus unsrer Städte zu stellen. Gibt es einen Zusammenhang zwischen Gartenstadt- und Genossenschaftsidee? Welche Rolle können genossenschaftliche Organisationen bei der Gestaltung gemeinschaftsorientierter Wohn- und Lebensformen spielen?

### Gartenstadtidee

Die **Idee der Gartenstadt** - soweit sie sich mit Ebenezer Howard verknüpft - bietet mehr als das, was in der praktischen baulichen und gesellschaftlichen Umsetzung erreicht wurde und bis heute teilweise rezipiert wird.

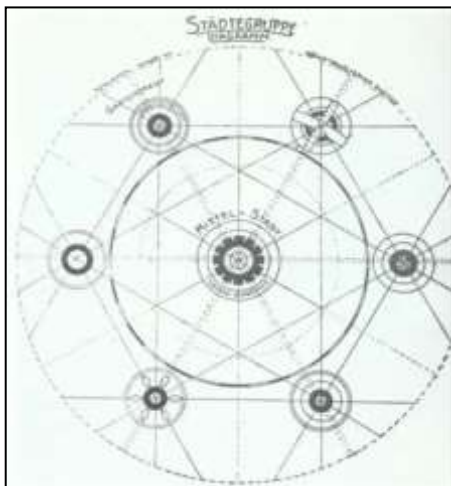


Abbildung 1a: Städtegruppen nach Ebenezer Howard



Abbildung 1b: Diagramm der Gartenstadt Ebenezer Howard

Die Howardsche Gartenstadtidee ist charakterisiert durch:

- ein neues **regionales Siedlungsstrukturkonzept** als Antwort auf das chaotische Wachstum der Großstädte und an Bedeutung verlierender ländlicher Siedlungen
- teils bereits aus der Antike bekannte **städtebauliche Planungs-Prinzipien**<sup>1</sup>:
  - räumliche und zahlenmäßige Begrenzung der so genannten Gartenstädte,
  - Zentralität und gute Erreichbarkeitsverhältnisse wichtiger öffentlicher Einrichtungen und privater Dienstleistungen
  - Vielfalt und Mischung der Funktionen bei kleinräumlicher Trennung
  - vielfältige, individuelle Wohnformen in niedrig geschossigen Gebäuden humaner Maßstäblichkeit,
  - die naturräumliche Durchdringung und Einbettung der Stadt in die sie umgebende Kulturlandschaft.

Des Weiteren ist die Gartenstadtidee charakterisiert durch **soziale Reformziele** einer größtmöglichen Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

Die **Realisierung** dieser Reformziele sollte bei Ebenezer Howard auf "friedlichem", d.h. systemimmanenten Weg erfolgen.

Dazu dienten der **Grunderwerb** zum planungsunbeeinflussten Wert, die dauerhafte **gemeinwirtschaftliche Verfügung** über den Grund und Boden und der **revolvierende Einsatz** der aus Pachten erwirtschafteten Mittel für lokale gemeinwirtschaftliche Zwecke<sup>2</sup>.

Warum konnte diese Idealvorstellung einer neuen Siedlungskonzeption weder um die Wende des 19. zum 20. Jahrhundert noch später umgesetzt werden?

Ebenezer Howard hat das Standortverhalten, die Allokationsmechanismen und den räumlichen wie kapitalmässigen Konzentrationsprozess von Industrie und Dienstleistungen sowie die Mobilitätsentwicklung unterschätzt - und damit die lokalen Bedingungen, Bindungen, Voraussetzungen für die Entstehung und Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Insoweit hatte Ebenezer Howard von einer Analyse der Bedingungen für die moderne Stadtentwicklung abgesehen - er meinte lediglich von Anziehungskräften der herkömmlichen Stadt sprechen zu müssen, denen man bessere entgegen setzen müsse - das reicht offenkundig nicht! Mit den Worten von Julius Posener hat Howard den Landmagneten überschätzt.

Ebenezer Howard war zwar ein genialer und pragmatischer Projektmanager mit großer Überzeugungskraft, dem immerhin 2 Stadtgründungen, nämlich Letchworth und Welwyn, gelungen sind - aber er hat den Nachahmungseffekt und die Risikobereitschaft privater Kapitalgeber für weitere Stadtgründungs-Projekte überschätzt.

Schließlich hat Ebenezer Howard die Möglichkeiten zur Revitalisierung der gewachsenen Städte durch Zählung des frühen Industrie-Kapitalismus, durch Intervention des aufkommenden Sozialstaates unterschätzt und damit auch die Möglichkeiten, deren Bodennutzung funktional und das Wohnungswesen sozial positiv zu beeinflussen.

Nachdem Ebenezer Howard feststellen musste, dass die von ihm erhoffte Beispielwirkung der maßgeblich in privater Initiative errichteten Gartenstädte Letchworth und Welwyn ausblieb, erhoffte er sich Hilfe von "staatlichen Enteignungsbefugnissen", womit er seinem pragmatisch-immanenten Ansatz widersprach und die gesellschaftlichen Realitäten fehl einschätzte.

### **Gartenvororte anstelle neuer Garten-Städte**

**Neue Stadtgründungen**, angefangen von der hellenistischen Idealstadt Milet, dem römischen Trier, der Renaissancestadt Palmanova über Salzgitter und Wolfsburg, die englischen new towns, bis hin zu Eisenhüttenstadt und Schwedt an der Oder, sind Gründungen eines vorübergehend sehr starken Staates - meist in besonderer historischer Situation der Kolonialisierung oder von Kriegsgeschehen. In diesen Fällen verfügen Staat und Kommune über Grund und Boden bzw. durchgreifende Planungsrechte sowie über entsprechende öffentliche Mittel.

**Realisiert wurden** unter Berufung auf die Gartenstadtidee zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Deutschland vielmehr zahlreiche, verschieden organisierte kleinräumliche Siedlungsmodelle mit Vorstadtcharakter, **sog Gartenvororte** - aber eben keine Gartenstädte im Sinne der Howardschen Idealvorstellung<sup>3</sup>.

Dabei lassen sich folgende **Typen sogenannter Gartenvororte** unterscheiden:

- Gartenstadtgenossenschaften der Arbeiterbewegung z.B. "Freie Scholle"/Berlin (1895)<sup>4</sup>
- Werk- und Bergarbeitersiedlungen z.B. "Siedlung Margarethenhöhe"/Essen (1910)
- Siedlungen der Gartenstadt- und der Lebensreformbewegung z.B. "Gartenstadt Hellerau"/Dresden (1908)



Abbildung 2: Freie Scholle eG - Doppelhäuser in Selbsthilfe ab 1895

Mit dem Genossenschaftsgesetz von 1867 entstand in Deutschland zwar eine **erste Gründungswelle von Baugenossenschaften**. Wie Klaus Novy bemerkt, handelte es sich dabei entweder um Mittelstandsprojekte oder um einen Arbeiterwohnungsbau, der sich auf externe Gründungs- und Finanzhilfen stützte und an die Verfügungsmacht philanthropischer Kapitalgeber geknüpft blieb<sup>5</sup>.

Erst die **beginnende staatliche Förderung**, die 1889 eingeführte "beschränkte Haftung" im Genossenschaftsrecht, das Ende des Sozialistengesetzes und der Beginn einer günstigeren Wirtschaftsentwicklung ließen die 1890er Jahre zum **Aufbruchjahrzehnt deutscher Baugenossenschaften** mit emanzipatorischem Anspruch werden.

Die bis dahin praktizierte individuelle philanthropische "Hilfe zur Selbsthilfe", so Klaus Novy, wurde zunehmend durch organisierte Beratung und Gründungshilfe der sog. **Propagandagesellschaften** ersetzt. Hierzu zählten der "Bund deutscher Bodenreformer", zahlreiche Fördervereine des Arbeiterwohnungswesens und seit 1902 die "Deutsche Gartenstadtgesellschaft"(DGG)<sup>6</sup>. Dabei verband die "Deutsche Gartenstadtgesellschaft" programmatisch die Boden- und Wohnungsreform mit einem neuen Stadtleitbild.

In Anpassung an die großen Schwierigkeiten, Gartenstädte im ganzheitlichen Sinn des Howardschen Ideals zu gründen, erweiterte die Deutsche Gartenstadtgesellschaft den **Gartenstadtbegriff** und unterstützte die Bildung von Gartenvorstädten.

An die Stelle der Howardschen Alternative eines neuen Siedlungsystems tritt die Reform der gewachsenen Städte - mit heutigen Worten die **Idee des Stadtumbaus**.

So forderte Karl Liebknecht 1912 "dass die Städte selbst mehr zu Gartenstädten entwickelt werden, dass die Art der Bebauung, die gegenwärtig in den großen Städten leider noch üblich ist aus dem Wege geräumt wird und dass auf diese Weise der so gefährliche Charakter der Großstadt als einer Erscheinung, die das Volk von der Natur los schneidet, nach und nach beseitigt wird"<sup>7</sup>.

**Der sozial-engagierte Flügel** aller drei Propagandagesellschaften setzte sich bei der Umsetzung neuer Siedlungsprojekte für die **Organisationsform der Genossenschaft** ein - vor allem wegen der aus dem Identitätsprinzip folgenden möglichen Lern- und Emanzipationsprozesse<sup>8</sup>.

Der sozial engagierte Flügel der DGG glaubte, dass sich das Gemeinschaftsgefühl am ehesten auf Basis genossenschaftlichen Eigentums stärken ließe und hoffte, dass dies dazu beitrüge, das Niveau der Lebenshaltung z.B. durch die Schaffung gemeinschaftlicher Einrichtungen zu erhöhen und zu besseren Wohnsitten zu erziehen.

### "Gartenstadt Hellerau"

Der umfassende Anspruch der "**Gartenstadt Hellerau**" bezog sich auf eine ganzheitliche Lebensgestaltung und schloss die Integration verschiedener sozialer Milieus, die Baukunst und weitere Künste sowie eine industriell-handwerkliche Produktion ein. Die Gartenstadt Hellerau sollte ein Gesamtkunstwerk darstellen<sup>9</sup>.

Für die Umsetzung entscheidend war der Kauf der Siedlungsfläche mit 140 ha zum planungs-unbeeinflussten Wert, d.h. in Höhe von 1,- bis 1,50 Mark/pro qm sowie die wert steigende Erschließung und der Straßenbahnanschluss an Dresden.

Organisatorisch stützten sich die Initiatoren Schmidt und Dohrn auf die 1908 als Siedlungsträger gegründete "**Gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft mbH**". Zweck der "**Gemeinnützige Gartenstadtgesellschaft mbH**" waren "der Erwerb, die Verwaltung und die **Veräußerung** von Grundstücken und die Errichtung von Baulichkeiten auf denselben;..."<sup>10</sup>.

Zweck der gleichzeitig gegründeten oder besser: der von Schmidt "ins Leben gerufenen" "**Baugenossenschaft Hellerau eGmbH**" war es, "ihren Mitgliedern gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen...zu billigen Preisen bzw. durch Überlassung zum **Eigentum** oder zum Erbbaurecht oder zur Miete zu verschaffen"<sup>11</sup>. Dabei wurde der Mietvertrag nicht vom Arbeitsvertrag mit den Deutschen Werkstätten abhängig gemacht.

Der in den Statuten beider Gesellschaften integrierte Eigentumsgedanke trägt den **Keim der Auflösung** des gemeinwirtschaftlichen wie des genossenschaftlichen Ansatzes der Siedlung Hellerau bereits in sich.

Finanzielle Hilfen für Dohrns kulturelle Ambitionen belasteten die Baugenossenschaft und hemmten deren Expansion. Um weiteren sich während des 1. Weltkrieges ergebenden materiellen Schwierigkeiten zu entgehen, "wurde das Ganze durch den Staat unterstützt, von der Staatsbank übernommen und saniert und ein neuer Aufsichtsrat zusammengesetzt"<sup>12</sup>. Während der Währungsreform führte der Eigennutz vieler Mitglieder der "Baugenossenschaft Hellerau eGmbH" zur Privatisierung der Mehrzahl der Kleinhäuser. Schwer geschädigt wurden die Genossen, die bereits Sparbeiträge geleistet, jedoch noch keine Wohnung bezogen hatten.



Abbildung 3: Auflösung der Baugenossenschaft Hellerau

Die Privatisierung genossenschaftlichen bzw. gemeinwirtschaftlichen Eigentums vollzog sich in zwei Wellen: 1922/23 sowie 2006.

**Es gab demnach einen Zusammenhang zwischen Gartenvorstadt-Idee und Genossenschaftsidee auch in Hellerau. Er stand bei diesem vom Initiator Schmidt abhängigen top down Modell allerdings von vornherein auf wackligen Beinen und hat sich zwischenzeitlich zugunsten individuellen Wohneigentums völlig aufgelöst.**

### **Gartenstadtidee und Genossenschaftsidee - ein Zusammenhang mit Perspektive ?**

Welche Rolle nimmt das "Haus mit Garten" aktuell im Kontext städtischen Wohnens ein und inwieweit können gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Organisationsformen mit dieser an sich individuellen Bauform heute harmonieren?

### **Der Garten als Element urbanen Wohnens**

Das "Haus mit Garten" ist nicht mehr länger das Gegenmodell zum Wohnungselend bzw. der Wohnungsnot der frühkapitalistischen Stadt. Es ist **ein** Segment vielfältiger Haustypen und Wohnformen entsprechend den unterschiedlichen, sich ständig weiter ausdifferenzierenden Lebensstilen und Wohnwünschen.

Stadtträumlich gesehen zeichnen sich zwei parallele Trends urbaner Wohnentwicklung ab. Zum einen **der Trend zum innerstädtischen Wohnen**: wir erleben seit den 70er Jahren eine Aufwertung innerstädtischer Quartiere und die Renaissance des Stadtwohnens. Zum anderen **der anhaltende Trend zum Wohnen im suburbanen Umland bzw. in kleineren Umlandzentren**.

In beide räumliche Trends mischen sich unterschiedliche Wohnwünsche, die sich in unterschiedlichen Ansprüchen an die Bau- und Wohnformen äußern. Das Spektrum reicht vom "Haus mit Garten" bis zur Etagenwohnung, dem individuellen Eigentum bis zum genossenschaftlich organisierten Gemeinschaftswohnprojekt.

Es gibt derzeit eine parallele Nachfrage nach dem Segment "Haus mit Garten" sowohl in möglichst zentrumsnahen Lagen als auch im suburbanen Raum.

Stadtumbau durch Modernisierung und Rückbau des Wohnungsbestandes sowie Wohnungsneubau auf gewerblich-industriellen Brachflächen ermöglichen inzwischen auch in den Kernstädten einen urbanen Wohnungsmix einschließlich des "Hauses mit Garten". Beispiel hierfür ist das Wohnprojekt der Wohnungsgenossenschaft Ostland eG auf dem Gelände der ehemaligen Gilde-Brauerei in Hannover-Linden.



Abbildung 4: Reihenhaussiedlung Gilde-Karree der Wohnungsgenossenschaft Ostland in Hannover-Linden, 2008

Beide Trends - das innerstädtische wie das suburbane Wohnen - werden begleitet von wachsenden Einkommensdisparitäten und ungleicher Zugänglichkeit der verschiedenen Wohnungsteilmärkte. **Die Gefahr sozialer Segregation wächst.** Es bleibt eine besondere sozialpolitische Herausforderung, auch unteren Einkommenschichten und verschiedenen sozialen Milieus den Zugang zu neuen urbanen Wohnformen und zum "Haus mit Garten" - unabhängig von der Lage im Raum - zu ermöglichen.

### Genossenschaftspotentiale heute ?

Seit Bestehen des Genossenschaftsgesetzes 1867/1889 in Deutschland hat sich diese Form der Gemeinwirtschaft innerhalb des kapitalistischen Systems trotz wechselnder Rahmenbedingungen und Bedeutungsanteile grundsätzlich bewährt und erhalten.

Die **Genossenschaftspotentiale** im Wohnungswesen basieren aktuell und perspektivisch auf **2 wesentlichen Bedürfnissen**, die mehr oder weniger eng miteinander verknüpft sein können: dem Bedürfnis nach einer dauerhaft gesicherten, preisgünstigen Wohnraumversorgung und dem Bedürfnis nach selbst bestimmten, gemeinschaftlichen Wohnverhältnissen.

Für beide Bedürfnisse gibt es wachsende Potentiale.

Diese basieren zum einen auf Tendenzen der Einkommens- und Wohnungsmarktentwicklung. Ein immer größerer Teil der Bevölkerung leidet unter den zunehmenden Einkommensdisparitäten bei gleichzeitiger Verknappung

preiswerten Wohnraumes. Die Mietbelastungsquote liegt in Deutschland je nach Altersgruppe des Hauhaltsvorstandes durchschnittlich bei 25% bis 29%, wobei sie im Alter steigt und in Ostdeutschland etwas geringer ist.

### **Für genossenschaftliche Angebote öffnet sich der Markt.**

Die Marketingkampagnen der Traditions-genossenschaften mit ihren 5 Millionen Mitgliedern stoßen bereits in diese Lücke. In der Bremer Erklärung des Genossenschaftstages vom 06.06.2002 heißt es: "*Den dynamischen gesellschaftlichen Veränderungen setzen die Wohnungsgenossenschaften eine hohe Wohnsicherheit zu günstigen Preisen entgegen*".

Zum anderen basieren die Chancen gemeinschaftlicher, genossenschaftlich organisierter Wohnprojekte auf dem wachsenden Wunsch ganz unterschiedlicher sozialer Milieus, sich zu Bau- oder Bewohnergruppen zusammenzuschließen, um über ihre Wohnverhältnisse in überschaubaren Gemeinschaften selbst zu bestimmen.

Die Motive für entspr. Gemeinschaftsprojekte sind vielfältig:

- ökologisch bewusstes Leben und naturverbundenes Wohnen/Siedeln
- gemeinsame Kindererziehung,
- Mehrgenerationenwohnen
- Seniorenwohnen
- Multikulturelles Wohnen
- Gleichgeschlechtliches Wohnen/Leben
- Alternative zur Miete und zum Ausverkauf von Mietwohnungsbeständen an Verwertungsgesellschaften.

Hierfür bietet sich die Organisationsform der Genossenschaft mit ihren Zielen der Selbstverwaltung, der Gewinnbegrenzung und des revolvierenden Einsatzes von Überschüssen an.

Gemeinschaftliche, genossenschaftliche Wohnprojekte vereinen idealer weise Individualität und Gemeinschaftssinn - damit bieten sie eine Alternative zu individuellem Wohneigentum oder anonymen Vermietungsverhältnissen.

## **Umsetzungsbedingungen und -strategien**

Die Basis genossenschaftlicher **Finanzierungsstrategien** sind: Vorschüsse und Sparbeiträge ihrer Mitglieder, Inhaberschuldverschreibungen von Kapitalanlegern, Selbsthilfe, kostengünstiges Bauen, revolvierender Einsatz von Überschüssen sowie nach wie vor eine besondere öffentliche Förderung sei es in Form von Bürgschaften, Steuervergünstigungen, Zuschüssen, günstigen Darlehen oder Grundstücksangeboten zur Pacht.

Die tendenziell rückläufige öffentliche Förderung wird zunehmend durch phantasievolle Einwerbung privaten Kapitals ersetzt.

Traditions-genossenschaften setzen dabei auf zusätzliche Dienstleistungsangebote und Produkte im Rahmen der Altersvorsorge sowie teilweise auf ihre Spareinrichtungen. Die Klientel der Gemeinschaftswohnprojekte weist durchaus unterschiedliche Einkommensverhältnisse und Möglichkeiten der Eigenkapitalbeschaffung auf bis hin zur persönlich-direkten Einwerbung von Fremdeinlegern, die sich mit einer langfristig gesicherten Rendite von 4 % zufrieden geben.

Der Bund hat sich zwar im Zuge der Förderalismusreform aus der objektbezogenen sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen und diese den Ländern und der KfW überlassen. Die Länder erhalten hierfür aber nach wie vor vom Bund 518 Mio € p.a. bis 2013. Einige **Länder** haben die Genossenschaftsförderung als besonderes Anliegen in ihre Wohnraumförderprogramme aufgenommen.

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet seit 2006 ein "Förderfenster" für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen an. Es gelten die Konditionen des KfW-Eigentumsprogramms; aufgrund der Besonderheiten von Genossenschaftsanteilen werden diese bis zu 100% gefördert<sup>13</sup>.

Über die **Städtebauförderung** und die vorgeschriebene Reprivatisierung lässt sich der Erwerb von Wohnungen durch neue Genossenschaftsgründungen unter Mithilfe entsprechend gewillter **Kommunen** ebenfalls fördern<sup>14</sup>.

Die meisten **Traditionsgenossenschaften** in Westdeutschland verfügen - nicht zuletzt aufgrund der ihnen gewährten öffentlichen Subventionen und dadurch ermöglichten Abschreibungen -, aber auch teilweise in Ostdeutschland, über genügend Eigenkapital, um notwendige, am Wohl ihrer Mitglieder orientierte Marktanpassungsstrategien umzusetzen.

Dazu öffnen sich immer mehr **Traditionsgenossenschaften** den Wohnwünschen sich neu gründender Wohngruppen bzw. Baugemeinschaften; sie planen und bauen mit ihnen und räumen ihnen besondere Selbstverwaltungsrechte ein<sup>15</sup>.

### **Aktuelle Beispiele für gemeinschaftliche Wohnprojekte**

Wohnungsgenossenschaften sind grundsätzlich nicht an bestimmte Wohn- und Siedlungsformen, die Lage in der Kernstadt oder im suburbanen Raum, an Bestand oder Neubau gebunden.

Engt man die Gartenstadtidee auf naturverbundene Wohnformen und das "Haus mit Garten" ein, so gibt es auch für diesen Zusammenhang gute Beispiele für genossenschaftlich organisierte Gemeinschaftswohnprojekte im Bestand und Neubau.

Dabei sind **2 Akteursgruppen** zu unterscheiden: die Traditionsgenossenschaften und neue Baugenossenschaften bzw. neue Bewohnergenossenschaften.

**Traditionsgenossenschaften** treten als Bauherren für ihre Mitglieder in Erscheinung; wenn sie dies tun, dann oft mit hohem Anspruch an eine ökologische Bauweise und mit Sinn für die Entwicklungschancen eines Gemeinschaftsgefühls. Dem dienen Gemeinschaftseinrichtungen, frühzeitige Beteiligung der Mitglieder am Baugeschehen und Unterstützung bei der Gruppendynamik. Wichtiges Ziel ist dabei die soziale Mischung ihrer Mitglieder mithilfe unterschiedlicher Wohnangebote.



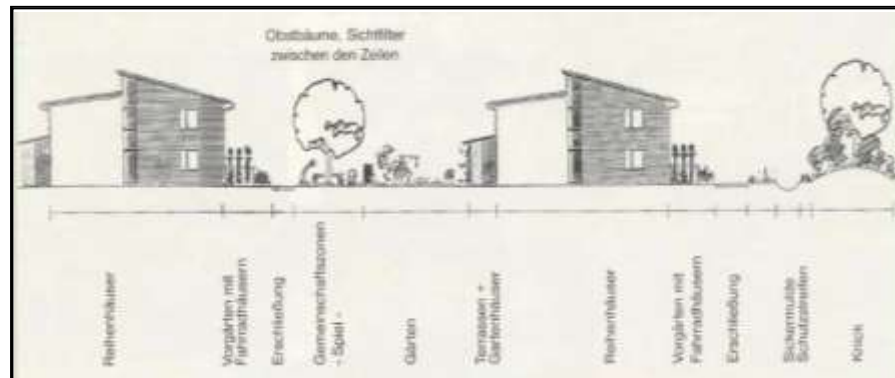


Abbildung 5: Siedlung Norderstedt, Schiffszimmerergenossenschaft eG

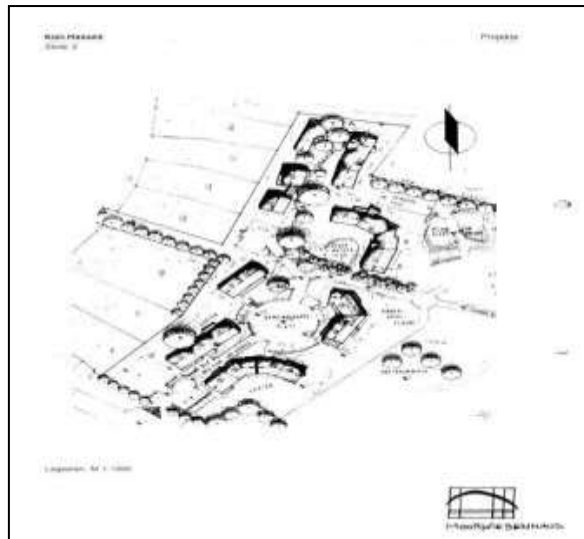
In Norderstedt hat die traditionsreiche Hamburger Schiffszimmerergenossenschaft eG einen Mix verschiedener Bau- und Wohnformen realisiert, der auch Reihenhäuser als Genossenschaftseigentum für ihre Mitglieder vorsieht.



Abbildung 6: Siedlung Borkhauser Feld/Solingen, Spar- und Bauverein Solingen eG

In Solingen hat der traditionsreiche Spar- und Bauverein Solingen eG eine Siedlung mit 380 Wohneinheiten zwischen 34qm und 117qm gebaut. Dabei wurden interessante Gebäude- und Grundrissvarianten entwickelt. Zum Beispiel 3-geschossige Wohngebäude mit reihenhausähnlichen Maisonettewohnungen, die sich vielfältig variieren lassen sowie Reihenhäuser.

**Von zunehmender Bedeutung sind Bauherrengemeinschaften und neue Wohnungsbaugenossenschaften.**



*Abbildung 7: Ökologische Siedlung Am Moorwiesengraben in Kiel-Hassee, Siedlungsgenossenschaft Kieler Scholle eG*

In Trägerschaft einer 1989 gegründeten Genossenschaft wurden nach jahrelangen Vorbereitungen und Kämpfen insbesondere mit der Bauverwaltung der Stadt Kiel 20 Häuser verschiedener Größe mit 98 - 180 qm Wohnfläche auf jeweils 200 qm Grundfläche errichtet. Die ein- bis zweigeschossigen Häuser sind in Gruppen bzw. Ensembles zusammengefasst.

Die Häuser wurden als Eigentum mithilfe öffentlicher Mittel auf Erbpachtflächen finanziert. Die Genossenschaft trägt den größten Teil des Grundstücks, alle Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sowie das Gemeinschaftshaus. Wege, Plätze, Grünflächen, die Schilfkläranlage, ein Gemeinschaftshaus mit städtisch gefördertem Kindergarten und BHKW für die gesamte Energieversorgung gehören der Genossenschaft und sind auf genossenschaftlichen Erbpachtflächen errichtet. Die Erbpachtverträge beziehen sich aufeinander, so dass eine Lösung der Eigentümer von der Genossenschaft nicht möglich ist.

Das Potential für Wohnungsbau- und Bewohnergenossenschaften nimmt zu. Den Gründungsinitiativen neuer Gemeinschaftswohnprojekte mangelt es an öffentlicher Förderung aber nicht an Phantasie, das notwendige Eigenkapital ein zu werben.

Die nachgefragten Wohn- und Siedlungsformen erstrecken sich über die ganze Angebotspalette vom "Haus mit Garten" bis hin zur Etagenwohnung in Mehrfamilienhäusern sowohl im Bestand als auch im Neubau.

### Chancen für Hellerau

Gibt es bei der städtebaulichen Fortentwicklung Helleraus eine Chance für gemeinschaftliche Wohnprojekte ?

Das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dresden (INSEK, 2002)** schlägt in seinem "Handlungskonzept Wohnen" vor, die Wohnfunktion Helleraus zu erhalten und zu stärken. Als Bebauung sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser sowie gemischte Bebauung vorgesehen.

Die Wohnbauflächenpotentiale und mögliche Bebauungsvorschläge werden im **Feinkonzept Gartenstadt Hellerau 2007/2008** der STEG-Dresden für das Bundes-Länder Programm "Städtebaulicher Denkmalschutz" näher beschrieben (vgl. Abb. 8).

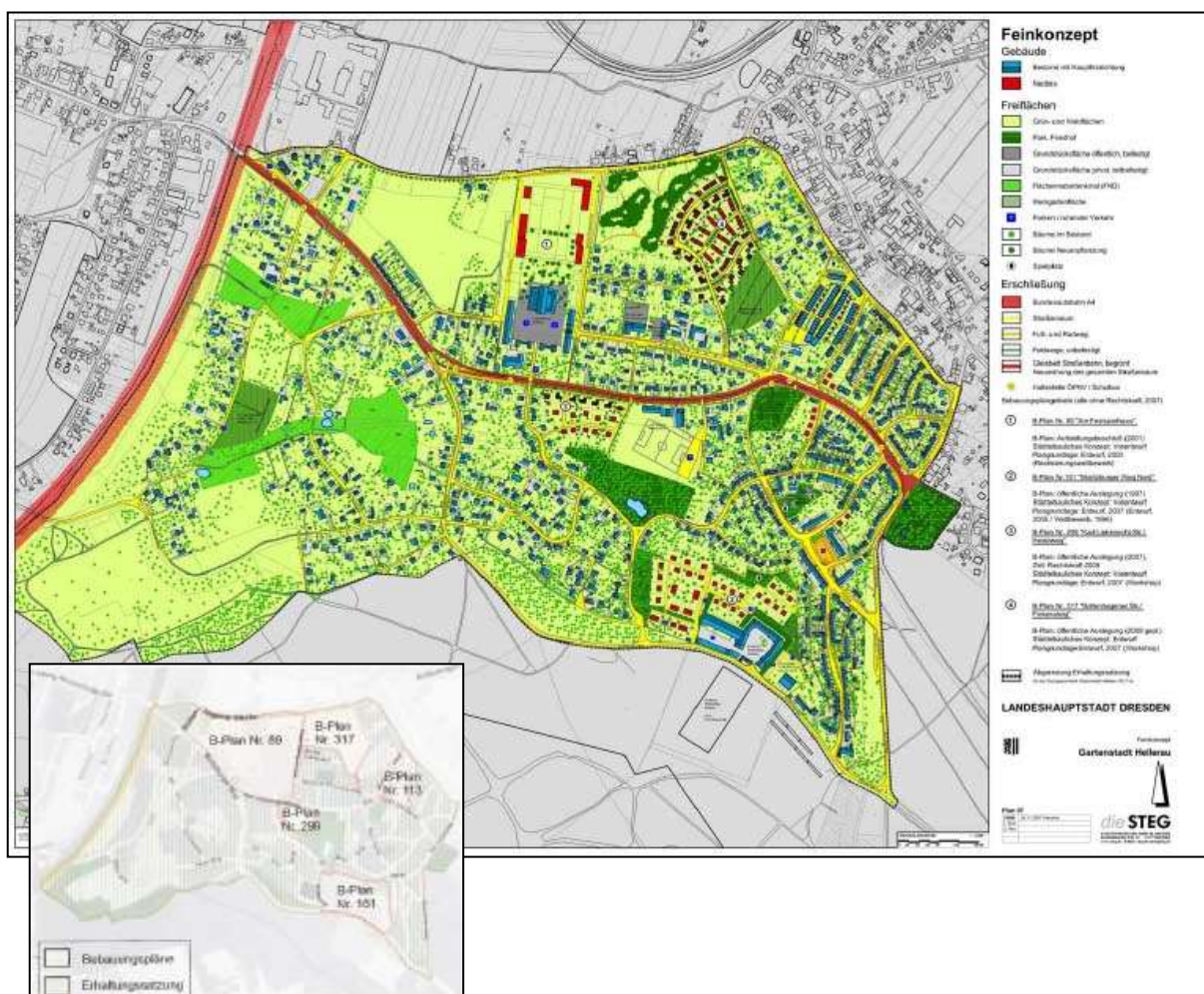


Abbildung 8: Feinkonzept-STEg Dresden mit möglichen Bebauungsvorschlägen<sup>16</sup> und B-Plan Übersicht<sup>17</sup>



privatisierten Siedlungs- und Wohnhausgesellschaft-Sachsen GmbH (SWG) befinden.

Die Stadtplanung müsste bereit sein, die in Frage kommenden Bebauungspläne in entsprechenden Bauabschnitten Zug um Zug und in enger Kooperation mit den Interessenten für gemeinschaftliche Wohnprojekte aufzustellen.

Beim Ministerium bzw. der Sächsischen Aufbaubank so wie der Stadt Dresden wären Konditionen zur Förderung einer professionellen Begleitung der Projektgruppen sowie zur Förderung des Wohnungsbaus (ggf. auch über die Vermittlung entsprechender - inzwischen auch Genossenschaften offen stehenden - KfW-Mittel und der Riester-Wohnraumförderung) zu erfragen bzw. zu erbitten.

Auch im **Bestand** könnten die Möglichkeiten gemeinschaftlicher Wohnprojekte geprüft werden.

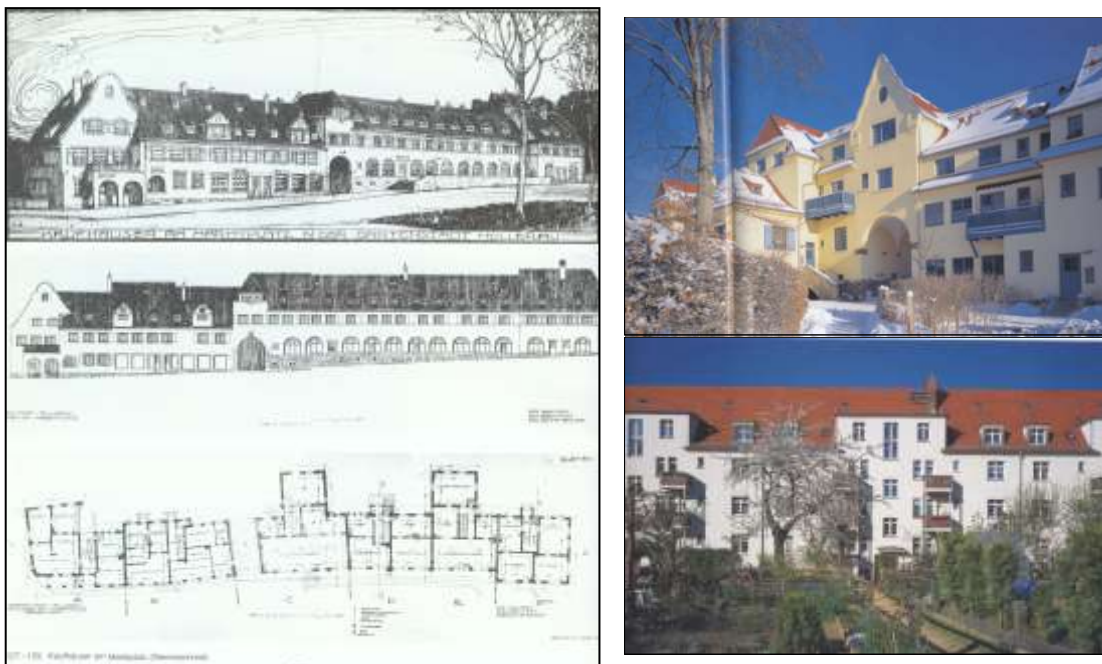


Abbildung 10: Häuser am "Markt"<sup>20</sup>

Soweit die privatwirtschaftliche "Gartenstadtgesellschaft Hellerau AG" inzwischen Eigentümerin der Wohnungen "Am Markt" ist, erscheint zwar die Chance, den Eigentümerwechsel für die Gründung einer Bewohnergenossenschaft zu nutzen, vertan zu sein.<sup>21</sup> Möglich wäre aber ggf. eine Mietergenossenschaft nach Hamburger Vorbild, bei dem die Eigentumsverhältnisse zwar nicht geändert werden, wohl aber die Bewohner einen erweiterten Mitgestaltungsspielraum durch Selbstverwaltung erhielten.



Abbildung 11: "Waldschänke"<sup>122</sup>

Vielleicht eignet sich die leerstehende, Denkmal-geschützte **Waldschänke** für ein soziales Gruppenwohnprojekt ?

Auch für die Zukunft Helleraus gilt "**Wege entstehen dadurch, dass man sie geht**" (Franz Kafka).

Verfasser:

Prof. Dr.-Ing. Eckart Güldenber, Leibniz Universität Hannover, Institut für Umweltplanung  
[eckart.gueldenberg@web.de](mailto:eckart.gueldenberg@web.de)

Veröffentlicht in: Gartenstadt – Geschichte und Zukunft einer Idee, Hg. Thomas Will, Ralph Lindner, Dresden 2012

## Anmerkungen

---

<sup>1</sup> vgl. Benevolo, Leonardo: Die Geschichte der Stadt, Frankfurt/Main 1986, S.91ff

<sup>2</sup> "Eine Gartenstadt ist eine Stadt, die für gesundes Leben und Arbeit geplant ist; groß genug, um ein volles gesellschaftliches Leben zu ermöglichen, aber nicht größer; umgeben von einem Gürtel offenen (landwirtschaftlich genutzten) Landes; die Böden des gesamten Stadtgebietes befinden sich in öffentlicher Hand oder werden von einer Gesellschaft für die Gemeinschaft der Einwohner verwaltet." Osborn, Frederic: Vorwort zur englischen Neuausgabe von Howards "To-morrow" 1946, in: Howard, Ebenezer: Gartenstädte von morgen: das Buch und seine Geschichte, Hrsg: Posener, Julius, Berlin 1968, S. 179

<sup>3</sup> "Die Gartenstadt wie H. sie definiert ist kein Vorort, sondern das genaue Gegenteil eines Vorortes: nicht ein Platz im Grünen, wohin man sich zurückzieht, sondern eine neue Stadtgestalt, die Stadt und Land vereint, und in der kräftiges städtisches Leben sich entwickeln kann." Mumford, Lewis: Der Gartenstadtgedanke und moderner Städtebau, a.a.O., S. 189

<sup>4</sup> Bis 1914 wurden von der "Freien Scholle eG" ca 71 Doppelhäuser in Selbsthilfe auf billigem Bauland außerhalb der Stadt in Berlin-Tegel gebaut. Außerdem ein Kinderheim für die Tagesbetreuung, ein Lokal zur Unterhaltung und Belehrung, ein Verkaufslokal für den Konsumverein, Werkstätten für Beschäftigungslose. Die "Freie Scholle eG" gibt es bis heute - sie verfügt über 1500 Wohnungen.

<sup>5</sup> Novy, Klaus: Illustrierte Geschichte der Gemeinwirtschaft, Berlin 1985, S. 36

<sup>6</sup> Novy, Klaus, a.a.O., S. 40

<sup>7</sup> zit. bei Hartmann, Kristiana: Deutsche Gartenstadtbewegung, München, 1976, Seite 36

<sup>8</sup> Das Identitätsprinzip meint, dass die Mitglieder der Genossenschaft beide Markttrollen übernehmen, die des Kunden und die des Anbieters und des Vermieters. Vgl. Novy, Klaus, a.a.O., S. 40

<sup>9</sup> vgl. Hartmann, Kristiana, a.a.O., S.46ff

<sup>10</sup> Dohrn, Wolf: Die Gartenstadt Hellerau – Ein Bericht von Eugen Diederchs, Jena 1908, S.6 zit. bei Arnold, Klaus-Peter: Vom Sofakissen zum Städtebau: die Geschichte der Deutschen Werkstätten und der Gartenstadt Hellerau, Dresden 1993, S.331

<sup>11</sup> Statut der Baugenossenschaft Hellerau vom 10.09.1908 zit. bei Arnold, Klaus-Peter, a.a.O., S. 331

<sup>12</sup> so Karl Schmidt zit. bei Rössger, Miriam: Die Baugenossenschaft Hellerau, Dresdner Hefte 51/2007, S. 44

<sup>13</sup> Der Bund (BMVBS) und die Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) beteiligen sich ideell an der Stärkung des Genossenschaftswesens zum Beispiel durch:

- die Berufung einer Expertenkommission "Wohnungsgenossenschaften" und Veröffentlichung ihres Berichtes "Potentiale und Perspektiven" 2004; DIfU/Humboldt-Universität wurden mit der Evaluierung der von der Expertenkommission vorgeschlagenen Maßnahmen beauftragt. Ergebnisse sind für 2009 zu erwarten.

- das ExWoSt-Forschungsfeld "Modelle genossenschaftlichen Wohnens" mit den Teilprojekten "Erschließen von Genossenschaftspotentialen" (Klaus Novy Institut), "Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften" (Analyse & Konzepte) sowie einem Bericht der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) über "Genossenschaftliche Lösungen beim Verkauf von Wohnungsbeständen.

- die Auslobung und Vergabe eines Genossenschaftspreises Wohnen (IWS, 2008/09).

<sup>14</sup> Beispiele hierfür sind die neu gegründeten „WoGe Selbsthilfe Linden eG“ und „WoGe Nordstadt eG“ in Hannover, die im Zuge der Reprivatisierung bei Abschluss von Sanierungsmaßnahmen nach §136 BauGB jeweils über mehrere Hundert Wohnungen in Gründerzeitstadtteilen Hannovers verfügen.

<sup>15</sup> Beispiel hierfür ist das generationsübergreifende Frauenwohnprojekt „Offensiv altern – offensiv leben“ der „Berliner Baugenossenschaft 1889“.

<sup>16</sup> Feinkonzept Gartenstadt Hellerau 2007/2008, die STEG-Dresden, Hrsg. Landeshauptstadt Dresden, Dresden 2008, Plan 07

<sup>17</sup> a.a.O., S. 18

<sup>18</sup> Rössger, Miriam, a.a.O., S. 43

<sup>19</sup> Feinkonzept Gartenstadt Hellerau 2007/2008, a.a.O., Plan 03

<sup>20</sup> Hartmann, Kristiana, a.a.O., S. 88 sowie Galonska, Clemens, Elstner, Frank: Gartenstadt Hellerau, Chemnitz 2007, S. 73 und S. 75

---

<sup>21</sup> als beispielhaft gilt das Vorgehen der Mieter einer Berliner Wohnanlage, die sich mit der Gründung der Bewohnergenossenschaft "Bremer Höhe eG" dem drohenden Ausverkauf ihrer Wohnungen erfolgreich widersetzt haben

<sup>22</sup> Galonska, Clemens; Elstner, Frank, a.a.O., S. 62