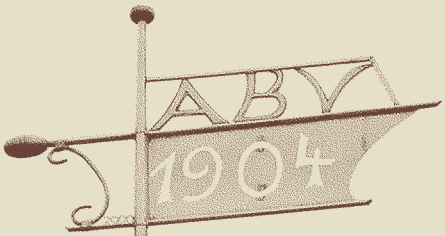
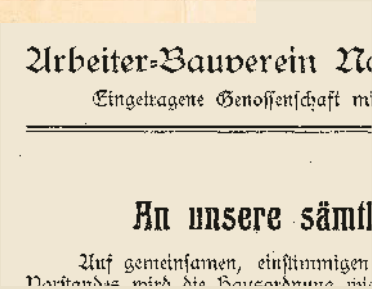
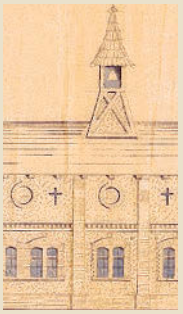
Eine Zierde für die Gegend



Uebersichtsplan
über den Grundbesitz des Eisenbahn-Fiscus
in der Nähe des
Bahnhofes Potsdam.
Rittergut Potsdam.
1:2500.
Park von Babelsberg.
Gemarkung Nowendorf.
Gemarkung Potsdam.
Bahnhof Potsdam.
Eisenbahn-Fiscus.
Reparatur-Werkstatt.
Alte Königs Straße.
Leipziger Straße.

Dokumentation zum 100-jährigen Jubiläum des Bauvereins Babelsberg e.G.





Eine Zierde für die ganze Gegend

Der Bürgermeister von Nowawes-Neuendorf würdigte den Bauverein 1930 mit dem Satz: Seine Häuser seien eine Zierde für die ganze Gegend. Da hatte der Bauverein gerade mal ein Viertel Jahrhundert hinter sich. Inzwischen ist sein erstes Jahrhundert voll.

Der Bauverein erlebt mittlerweile die fünfte Epoche deutscher Geschichte. Das Kaiserreich hat er überstanden, die Weimarer Republik gesehen, den Faschismus überlebt, die Deutsche Demokratische Republik durchgestanden und nun die Bundesrepublik. Fünf historische Epochen, zwei Weltkriege, mindestens eine gescheiterte Revolution, mehrere Währungsreformen und Weltwirtschaftskrisen, Besatzung und Reparationszahlungen, Spaltung und Wiedervereinigung... Das alles hat der Bauverein überdauert. Dafür hat er nur 100 Jahre gebraucht. Wie konnte ihm das gelingen?

Die im Folgenden dokumentierte Lebensgeschichte beruht auf Fakten. Ersichtlich werden sie uns in einem staubigen Sammelsurium von Urkunden, Zeitungsmitteilungen, amtlichen Verlautbarungen, Protokollen, Fotografien, Mitgliedsbüchern und Kommentaren. Bedruckte Dünnpapierbögen lassen Zahlen amtlich erscheinen, wuchtige Protokollbände vermelden vereinsdemokratische Erörterungen und Beschlüsse, Briefe belegen den Streit zwischen Nachbarn und die wechselnden Hausordnungen den sozialen Fortschritt der jeweiligen Zeit. Wir haben diesen staubigen Fundus kräftig genutzt, ihn gesichtet und in Worte gefasst. Wenn die Haut vom Aktenstaub austrocknete und die Hände vom Wühlen in der Geschichte schmierig wurden, dann war uns klar: Hier finden wir nur die halbe Wahrheit, die objektiven Eckpunkte des Lebens, jene flatternden Fähnchen, die den Slalomfahrer Richtung und Rhythmus vorgeben. Wir finden nur jene Wahrheit, die man seinerzeit des Protokollierens für würdig befand. Jene Fakten und Beschlüsse, die man der Nachwelt erhalten und erklären wollte.

Die andere Hälfte der Wahrheit ist überliefert in den Erinnerungen und Erzählungen derer, die das Auf und Ab der

Geschichte mitgemacht haben. Es sind Sätze und Anekdoten, die manchmal schon an die vierte Generation weitergegeben wurden. Man findet diesen Teil der Wahrheit in alten Fotoalben, in Kartons voller Dokumente oder beim Kaffeeklatsch über alte Zeiten. Wir haben allen zu danken, die uns ihre Erinnerungen gegeben, ihre Fotoalben gezeigt und ihr Gedächtnis und ihre Wohnzimmerschränke nach Faktischem durchstöbert haben. Ohne ihre Hilfe wären wir nie durch die 100 Jahre und ihre Aktenbündel gekommen. Sie haben aus der halben die ganze Wahrheit gemacht.

Die Frage nach einem Überlebensrezept des Bauvereins kann die folgende Geschichte nicht beantworten. Wie er es geschafft hat, die Systeme und Katastrophen zu überdauern, kann man nur ahnen. Hinter den Fassaden war immer Leben, gleich, mit welchen Fahnen sie geschmückt waren. Hier hat man sich geliebt und gehasst, Kinder gezeugt und groß gezogen, hier ist man alt geworden oder nur älter, hier hat man diskutiert und agitiert oder auch gebetet… Das ganze Leben hatte in den Häusern und Höfen des Bauvereins Platz. Das ganze Leben und das zu allen Zeiten. Deshalb hat er überlebt. Deshalb hat er immer wieder neu anfangen können. Deshalb hat er immer wieder Kraft gefunden.

Im Folgenden präsentieren wir die Geschichte des Bauvereins. Sie ist die Geschichte wohnlicher Plätze, ihrer Entstehung und Verteidigung. Sie ist ein Stück Geschichte des Alltags der Bürger von Babelsberg. Und diese Geschichte ist noch nicht zu Ende.

1904 - 1914

Gründung und Aufbau

Gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen

Die Geschichte beginnt in einem Vereinszimmer. Hier treffen sich ein Arbeiterverein, ein Fabrikdirektor, ein Pastor und ein Pfarrer. Sie eint die Treue gegenüber Gott und Kaiser, sie bewegt eine Idee: Wohnungen für alle.

Am Abend des 5. Juli 1904 hält der Potsdamer Regierungsrat Paetow auf einer Versammlung des „Evangelischen Arbeitervereins Nowawes-Neuendorf“ einen Vortrag. Sein Thema: Vom Nutzen eines Bauvereins. Paetow ist Vorsitzender des Potsdamer Arbeiter-Bau-Vereins und gab, wie es in späteren Berichten hieß, „in dankenswerter Weise Auskunft über die Gründung eines Bauvereins.“ Der Vortrag findet handfesten Zuspruch: Mehr als 20 der anwesenden Personen zeichnen noch an diesem Abend einen Genossenschaftsanteil.

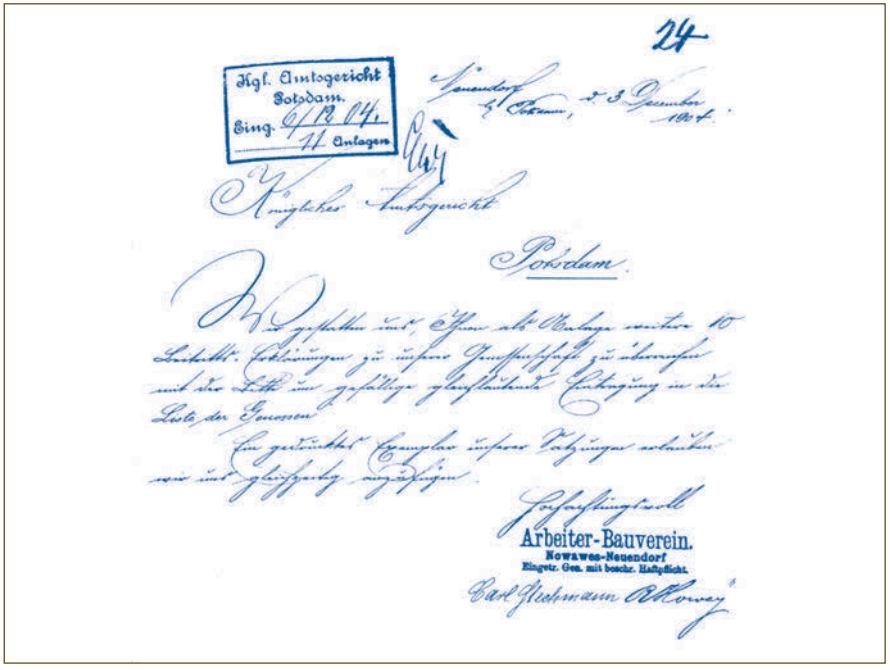
Bis in den Oktober hinein diskutieren die Mitglieder ihre Satzung. Die ordentliche Konstituierung des Bauvereins, seine eigentliche Gründungsversammlung, findet am 17. Oktober 1904 statt. In den Aufsichtsrat werden der Fabrikdirektor Richard Döring, der Pfarrer Dessin und der Pastor Schlunk gewählt. Die ersten drei eingetragenen Mitglieder, die Herren Richard Howey, Hermann Hiemke und Carl Stechmann, beruft die Versammlung in den Vorstand.

Drei Tage zuvor, schon am 14. Oktober 1904, war der Verein unter der Nummer 21 in das Genossenschaftsregister des Königlichen Amtsgerichts Potsdam eingetragen worden. Unter Paragraph 2 der im Amtsgericht hinterlegten Satzung ist der Zweck der Genossenschaft benannt: Er sei „...ausschließlich darauf gerichtet, minderbemittelten Familien oder Personen christlicher und königstreuer Gesinnung gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern zu billigen Preisen zu verschaffen.“ Neben der für eine Mitgliedschaft erforderlichen Gottes- und Königstreue war die Mitgliedschaft daran geknüpft, dass „...den Frieden des Hauses störende Agitation für eine politische Partei“ strikt zu unterbleiben habe. Und dass man seinen

Mitbewohnern „...nicht lästig fällt“. In der Satzung des Vereins spiegelt sich buchstäblich die „Hausordnung“ der damaligen Gesellschaft im deutschen Kaiserreich. Mit Mehreren zugleich unter einem Dach zu wohnen, das war damals schon zuallererst eine Frage von mehr oder weniger strenger Disziplin.

Eine Woche nach der konstituierenden Versammlung macht der Bauverein seine ersten Schlagzeilen: Die „Potsdamer Tageszeitung“ vermeldet am Montag, den 24. Oktober 1904, die Gründung der Genossenschaft. Die Mitteilung steht sogar auf der Titelseite, wo es sonst nur so wimmelt von amtlichen Mitteilungen über Konkursverfahren. Da ist die Meldung aus Nowawes-Neuendorf eine der wenigen guten Nachrichten des Tages.

Die Liste der königstreuen und gottesfürchtigen Genossen zählt anfangs 34 Mitglieder. In deren Auftrag müht sich der Vorstand bis zum Beginn des darauf folgenden Sommers vergeblich um ein Baugrundstück. Doch im Juli gelingt es endlich. Der Königlichen Eisenbahndirektion Berlin kann man ein etwa 12.500 Quadratmeter großes Baugrundstück in der Wiesenstraße abkaufen.



Oben: Das älteste im Original erhalten gebliebene Dokument: Mitgliedermeldung an das Amtsgericht vom 23. September 1904

Links und unten: Nowawes auf historischen Postkarten, Anfang des Jahrhunderts

Haushohe Erfolge und kürbisgroße Gewinne

So schnell kann heute keiner mehr bauen. Wenig länger als ein Jahr braucht der Bauverein bis zur ersten Grundsteinlegung. In den feuchten Wiesen zwischen Potsdam und Neuendorf wachsen die ersten Häuser. Und am Ende des ersten Jahres gibt es auch noch einen kürbisgroßen Gewinn.

Am 10. September 1905 wird in der Wiesenstraße der Grundstein für das erste Wohnhaus gelegt. Das Gelände liegt am Ortsrand, noch hinter den Fabriken und Werkstätten der Stadt, unweit der Stelle, wo die Nuthe in die Havel fließt. Ein Ort am Wasser, ein Ort im Grünen mit Blick auf die Heilig-Geist-Kirche auf dem Potsdamer Ufer der Havel. Der Babelsberger Park liegt in Sichtweite.

14 Familien sollen demnächst hier wohnen. Schon am 24. Oktober desselben Jahres findet das Richtfest statt. Gerade mal ein Jahr ist seit der Registrierung des Bauvereins vergangen. Die Zukunft der Genossenschaft verspricht eine Erfolgsgeschichte zu werden. Das lockt Interessenten an, so dass die Zahl der Mitglieder wächst: Am Tag des Richtfestes sind es schon 60. Über das Richtfest wird berichtet: „An der Feier beteiligten sich außer dem größten Teil der Mitglieder die Bauunternehmer und die Bauarbeiter, sowie ferner der Vorstand des Bau- und Spar-Vereins für Eisenbahnbedienstete in Potsdam, dem wir auch hier unsern Dank abstatten für die jederzeit bereitwilligst auf Grund seiner Erfahrungen erteilten Ratschläge.“ Am 13. Juni 1906 findet die erste Generalversammlung statt. Die Bilanz des Vorstandes ist positiv. Der Verein zählt 97 Baugenossen, die mit insgesamt 102 Anteilen in den Büchern stehen. Der Geschäftsbericht bilanziert das erste Geschäftsjahr zwischen dem 5. Juli 1904 und dem 31. März 1906 und weist einen Reingewinn von 266,08 Reichsmark aus.

Besondere Würdigung erfahren im Bericht die Kreditgeber und Förderer der Genossenschaft: „Aus den gegebenen Zahlen heben wir hervor, dass von zwei Fabriken (der Berlin-Neundorfer Aktien-Spinnerei und der Deutschen Jute-Spinnerei und Weberei) je Mk. 60,— Jahresbeitrag gezeichnet sind; hoffentlich findet dieses anerkennenswerte Vorgehen noch weiter Nachahmung. Ferner sind von einer Fabrik Mk. 3000,— zu 3% Zinsen und 1% Amortisation geliehen; auch hierfür bringen wir unseren Dank zum Ausdruck.“ Zu gleichen Konditionen hofft man auf ein Darlehen von der Königlichen Eisenbahndirektion Berlin. „Die Verhandlungen schweben noch. Es wäre wünschenswert, wenn mehrere der Herren Arbeitgeber bereit sein würden, den Verein in dieser Weise zu unterstützen, denn das Bauen wird erst möglich, wenn sich die Geldmittel dazu beschaffen lassen.“

Der Verein zahlt schon am Ende seines ersten Jahres Dividende aus. Ganze 4% gibt es auf die Einlagen der Mitglieder. Das macht 130,20 Reichsmark, kein Vermögen aber ein Beleg für die eigene Solidität. Nach der Gewinnverteilung liegen am Ende des ersten Geschäftsjahres exakt 109,28 Mark in der Kasse, 26,60 verbleiben als Reserve für die Zukunft auf der hohen Kante.

Die Bilanz wird öffentlich gemacht und in Zeitungsanzeigen kundgetan. Der Zufall will es, dass die Veröffentlichung uns bei der Einschätzung hilft, ob ein Reingewinn von 266,08 Reichsmark viel oder eher wenig ist: Auf derselben Seite des Inseraten-Blattes werden „große und kleine Kürbisse“ annonciert. Ein Zentner kostet vier Mark.

Oben: Historische Postkarte mit Blick von Nowawes nach Potsdam

Faksimilie: Zeitung für Nowawes und Umgegend vom 18. Juni 1909

Unten: Bauarbeiten in der Havelstraße, 1910

Arbeiter-Bauverein
Nowawes-Neuendorf.

Wir laden hiermit unsere Mitglieder zur **4. ordentlichen Generalversammlung am Mittwoch, den 28. Juli cr.,** abends 8½ Uhr, im Vereinshause, Nowawes, Priesterstraße 18, ergebenst ein.

Tages-Ordnung.

1. Geschäftsbericht.
2. Genehmigung der Bilanz u. Verteilung des Reingewinnes.
3. Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates.
4. Neuwahl für die nach den Statuten ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder.
5. Etwaige Anträge.

Die Bilanz nebst Gewinn- und Verlustrechnung liegt bei Herrn Pastor Schlunk, Nowawes, Bethlehem Kirchplatz vom 19. bis 28. Juli cr. zur Einsichtnahme der Mitglieder aus.

Nowawes, den 17. Juli 1909.

Arbeiter-Bauverein
Nowawes-Neuendorf
eingetr. Gen. m. b. Haftpflicht.
Der Vorstand.

Deutsche Festsäle,
Wilhelmstraße 41—43.

Billige Wohnungen mit Gartenland

Die ersten Wohnungen des neuen Hauses in der Wiesenstraße werden 1908 von 14 Familien bezogen. Und die Bautätigkeit geht rasant weiter: Jedes Jahr, so das Ziel der Genossenschaft, soll ein Haus fertig werden. Erst der Krieg unterbricht die Erfolgsgeschichte des Bauvereins.

1910 besitzt die Genossenschaft bereits 6 Häuser mit insgesamt 97 Wohnungen. Zu einem Großteil dieser Wohnungen gehören noch Stallungen für Kleinvieh und Gärten. Der Revisionsbericht vom selben Jahr merkt an: „Die Häuser scheinen solide gebaut zu sein und machen einen sehr freundlichen Eindruck."

Zwei Jahre darauf sind wieder zwei neue Häuser hinzu gekommen, eines mit 14 Wohnungen, das andere mit 18 Wohnungen. Die Revision erkennt eine „günstige Auswirkungen auf die Verzinsung", weil die Mieter sich abwechseln bei der Reinigung und Beleuchtung von Korridoren und Treppen und sogar bei der Verwaltung der Häuser. Zur Erhöhung des genossenschaftlichen Reservefonds wird eine „angemessene Mieterhöhung" frei werdender Wohnungen angestrebt.

Bei dem Tempo und dem Maß an Schaffenskraft bleibt einiges auf der Strecke. So rüffelt der Prüfungsbericht 1909 den Aufsichtsrat: „Der Aufsichtsrat hat die Kassen- und Buchprüfung in der Zeit vom 1.1. bis 15.11.08 nur dreimal vorgenommen. Es wird für erforderlich erachtet, dass die Prüfung, wenn nicht monatlich, so doch mindestens regelmäßig vierteljährlich stattfindet und zwar nicht gelegentlich der Aufsichtsratssitzung, sondern im Kassenlokale selbst." Ähnlich wurde der Aufsichtsrat schon 1906 ermahnt, 1912 wiederholt sich der Appell.

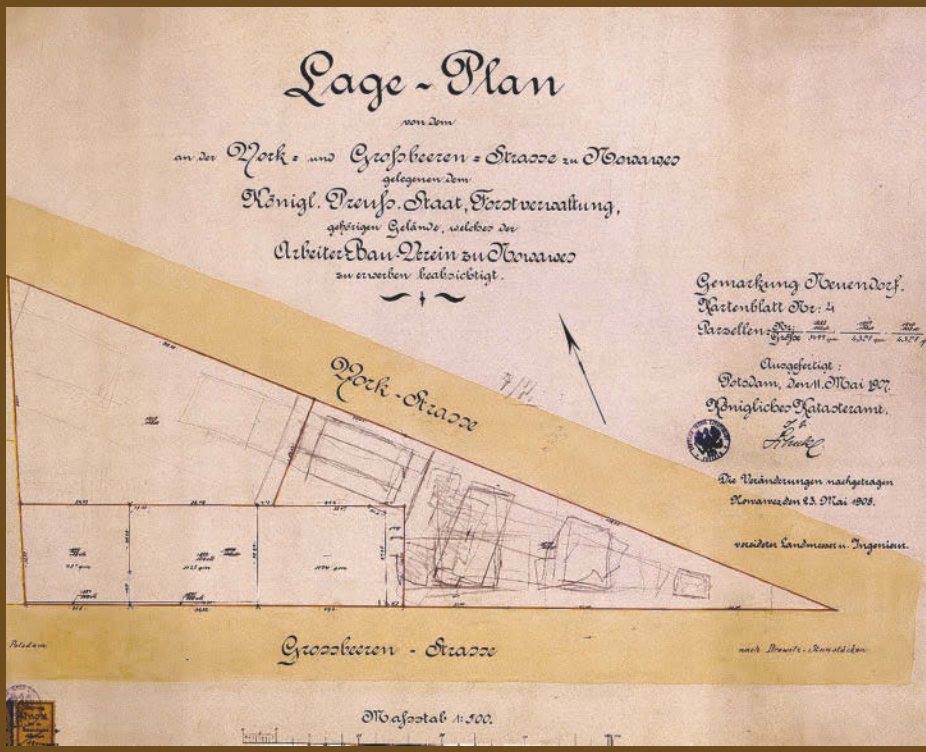
Darüber hinaus berichten die Revisoren über das Geschäftsjahr 1911/1912 nur Positives: In den letzten 2 Jahren wurden 2 Häuser mit 18 und 14 Wohnungen errichtet. „Ihre Verzinsung erscheint mit Rücksicht darauf nicht ungünstig, dass den Mietern die Korridor- und Treppenhausbeleuchtung und Reinigung obliegt und sie abwechselnd die Hausverwaltung kostenlos zu übernehmen haben." Sollten Wohnungen frei werden, so sollte man sie mit angemessener Mieterhöhung wieder vermieten. Der Geschäftsbericht 1912/1913 des Bauvereins bilanziert: „Das in der Bautätigkeit gesteckte Ziel, wenigstens jährlich ein Haus fertig zu stellen, ist wieder erreicht worden. Am 1. Oktober 1912 wohnen 147 Familien mit 682 Köpfen in unseren Häusern."

In den folgenden beiden Jahren entstehen nochmals 2 Wohnhäuser, beide mit jeweils 15 Wohnungen. In den 11 Genossenschaftshäusern mit 177 Wohnungen leben nun „ebensoviele Familien mit etwa 800 Köpfen".

In einem Adressbuch von Nowawes-Neuendorf aus dem Jahre 1913 ist der Arbeiter-Bauverein unter der Rubrik B (Gemeinnützige Vereine) mit dem Zweck benannt: „Gesunde und billige Wohnungen mit Gartenland für Arbeiter zu beschaffen." Unter der Rubrik A sind die Vereine zu geselligen Zwecken aufgelistet. Hier findet sich die Schützengilde Nowawes, deren Zweck die „Förderung der Liebe zu Kaiser und Reich" durch Übungen im Büchsenschießen ist.

Mit dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges kommt die Bautätigkeit des Bauvereins zum Erliegen. Die Vereinsprotokolle der folgenden Jahre gehen in zittriger Handschrift in die Bücher ein. Gedruckte Berichte, maschinennotierte Revisionen gibt es nicht mehr. Es wird nicht mehr gebaut. Die Zeichen der Zeit stehen auf Zerstörung und Verderben. Die „Übungen im Büchsenschießen" sind Ernst geworden.

Entwurfszeichnungen für die Havelstraße und Lageplan für die York- und Großbeerenstraße


Lage-Plan
von dem
an der York- und Grossbeeren-Strasse zu Nowawes
gelegenen dem
Königl. Preuss. Staat, Forstverwaltung,
gehörigen Gelände, welches der
Arbeiter-Bau-Verein zu Nowawes
zu erwerben beabsichtigt.
Gemarkung Neuendorf.
Kartenblatt Nr: 4
Parzellen:
Ausgefertigt:
Potsdam, den 11. Mai 1907.
Königliches Katasteramt.
Die Veränderungen nachgetragen
Nowawes den 23. Mai 1908.
vereideter Landmesser u. Ingenieur.
York-Strasse
Grossbeeren-Strasse
Potsdam
nach Drewitz-Stamstücken
Massstab 1:500.

1914 - 1928

Krieg und Krise

Zwei Ziegen oder ein Schwein

Dem Krieg folgen die Jahre der Krise. Das wenige Geld, das den Leuten geblieben ist, frisst die Inflation. Es ist die Zeit der armen Millionäre, die den Bauverein zu einem Umsatzmilliardär machen, der nicht weiß, wie er die ständig steigenden Kosten bezahlen soll.

Trotz des Krieges bleibt man beim Bauverein vorerst optimistisch. Der Geschäftsbericht über das 11. Geschäftsjahr (betrifft den Zeitraum vom 1. April 1915 bis 31. März 1916) stellt in „...erfreulicher Weise fest, dass der Krieg auf die Gesamtlage unserer Genossenschaft keinen nachteiligen Einfluss hat ausüben können." Eine Dividende auf die Einlagen von 4 Prozent wird verteilt. Der Bauverein hat sich bis auf weiteres in eine Art Sparverein verwandelt.

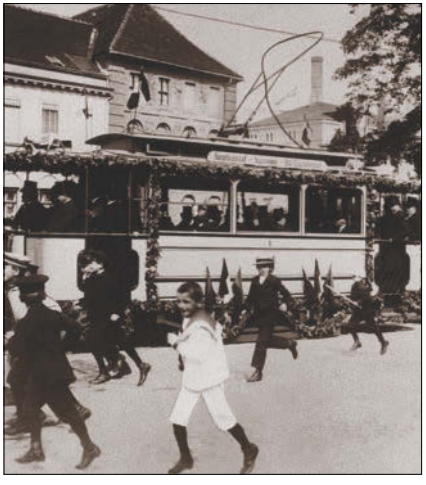
Der Jahreswechsel 1916/1917 geht als der „Steckrübenwinter" in die Geschichtsbücher ein. Kein Gedanke an das Bauen. Den Leuten knurrt der Magen. Die kurz darauf folgende deutsche Revolution verhungert ebenfalls. Am Ende des Krieges sind die meisten der „Minderbemittelten", denen der wichtigste Zweck des Vereins ja gewidmet ist, fast gänzlich verarmt. Die ohnehin schon niedrigen Mieten tröpfeln spärlich in die Kassen. Dringend nötige Reparaturen am Baubestand können nicht bezahlt werden. Es ist trostlos. Das wenige Geld, das den Leuten geblieben ist, schwindet noch durch die rasende Inflation. Es ist die Zeit der Millionäre, die den Bauverein zu einem Umsatzmilliardär machen.

So gibt ein Aushang des Vorstandes am 28. September 1923 bekannt: Wegen „der weiteren Markentwertung und infolge der von den Wasserwerken verlangten größeren Vorauszahlungen, sowie wegen der laufend eingehenden größeren Rechnungen, deren Betrag im voraus nicht zu beurteilen ist und schließlich wegen größerer Kosten für unbedingt notwendige Instandsetzungsarbeiten" werden ab Oktober zusätzliche Zahlungen der Mieter notwendig: 1 Million Mark „als einmalige Umlage je Wohnung als Abschlag für größere laufende Rechnungen" und noch einmal 2 Millionen Mark „als Umlagebetrag für die erwähnten Instandsetzungs-

arbeiten“. Außerdem werden ab Oktober die Mieten verdoppelt.

Aber der Vorstand sucht nach weiteren Einnahmequellen. Deshalb wird künftig gelten: „Es sollen 2 Ziegen oder ein Schwein abgabefrei sein. Ab 1. April 1924 dürfen nicht mehr als höchstens 3 Stück und zwar entweder 2 Milchziegen und 1 Schwein oder 2 Schweine und 1 Milchziege gehalten werden“

Sollte man mehr halten wollen, „ist für jedes weitere Stück auch ein weiterer Kubikmeter Wasser je Monat zu bezahlen. Der augenblickliche Preis für 1 Kubikmeter Wasser beträgt 700.000 Mark.“



Oben: Nowawes auf historischer Postkarte

Links: Jungfernfahrt der ersten elektrischen Straßenbahn in der Berliner Straße, 1907

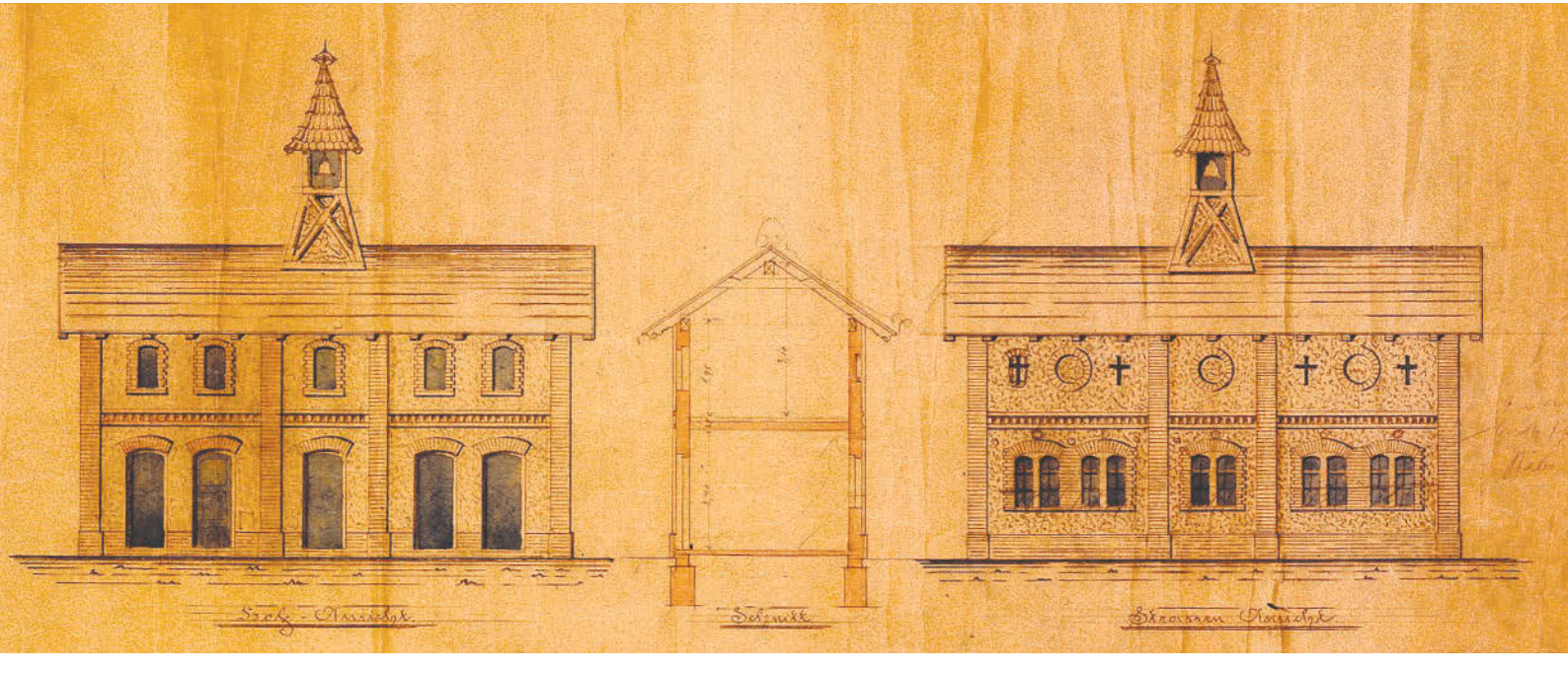
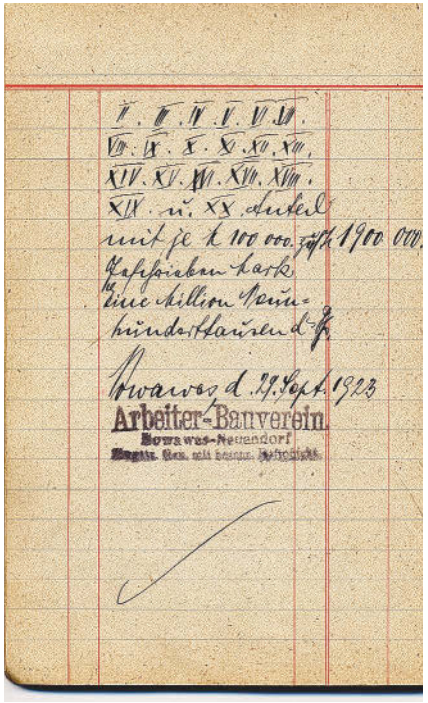


Bild links: Hochwasser im Nuthetal

Entwurfszeichnungen der Stallungen für die Wohnhäuser Wiesen- und Havelstraße

500 Milliarden als 1. Rate

Während sich Wirtschaft und Staat langsam erholen, hält die Notlage der Mitglieder an. Sie bezahlen die Gesundung der anderen, während der Vorstand bei den Behörden um Nachlässe bettelt. An Bauen ist gar nicht zu denken: Es gibt nicht einmal sichere Kostenvoranschläge.



Der Verband der Bau-Genossenschaften empfiehlt den Mitgliedsunternehmen, ihre Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern abzulösen, da „dies für die Genossenschaft und ihre Mieter nur von Vorteil sein könnte." So zahlt der Bauverein der Eisenbahndirektion den Restbetrag einer bereits gekündigten Hypothek. Die Konsequenzen gibt der Aushang des Vorstandes vom 27. Dezember 1923 bekannt: „Dieser ... Betrag soll von den Mietern durch Umlage nach und nach wieder aufgebracht werden. Als erste Rate sollen deshalb zur Miete am 1. Januar als Zuschlag 500 Milliarden Mark erhoben werden." Und als nachweihnachtlichen Trost: „Im übrigen bleibt die Miete für Januar dieselbe wie für Dezember, wenn nicht in letzter Stunde durch Gesetz eine andersweite Mietsfestsetzung notwendig werden sollte."

Die Zeiten bleiben unruhig, auch wenn die Zahlungsbeträge wieder überschaubarer werden. Da das Geschäftsjahr 1923/24 übel lief, sind Ausgleichszahlungen der Mitglieder notwendig, 2 Mark als 1. Rate schon am 15. April. Andere Kosten steigen: Für die Waschküche sind künftig 10 Pfennige pro Nutzung aufzubringen, Hundehalter zahlen ab sofort 75 Pfennige pro Tier und Monat.

Auch der Staat sieht zu, wie er zu Kräften und Geld kommen könnte. Ab April erhebt er eine Mietzinssteuer in Höhe von 10% der „Friedensmiete". Aufsichtsrat und Vorstand bemühen sich um Erlass der Mietzinssteuer da „diese als allgemein ungerecht angesehen wird" und „weil diese unseres Erachtens zu hoch veranschlagt erscheint." Ende Dezember 1924 berichtet der Vorstand: „Auch bei der heute erneut beim Katasteramt gehaltenen Rücksprache wurden wir auf Januar vertröstet, weil der Katasterdirektor erkrankt ist." Gleichwohl habe dessen Vertreter Einsicht erkennen lassen. Da der Vorstand wisse, „in welcher Notlage sich unsere Mitglieder befinden," sei es drängend gewesen, „hiermit die freudige Miteilung schnellstens an unsere Mieter weiter zu geben, dass es möglich sein wird, für einen Monat ... die Erhebung der Mietzinssteuer ausfallen lassen zu können."

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1924/25 enthält die Goldmark-Eröffnungsbilanz zum 31.3.1925. Der Spuk der Milliardäre scheint vorbei, was den Mitgliedern jedoch wenig Erleichterung verschafft: 1925 erhöhen sich die Mieten noch einmal kräftig, fast auf das Doppelte des Vorjahres. Und obwohl die Mitglieder in ihrer Mehrzahl Eisen-

bahnarbeiter, Angestellte, Handwerker und Beamte sind, wie der Prüfungsbericht von 1927 belegt, treffen sie die Erhöhungen hart. Überlegungen, die Bautätigkeit wieder aufzunehmen, werden wieder aufgegeben, „weil ein genauer Voranschlag der ständig steigenden Kosten wegen nicht möglich ist."

Links: Ausriss aus einem Mitgliedsbuch. 1,9 Millionen Reichsmark zahlte der Baugenosse im September 1923

Unten links und rechts: Hausaushänge des Vorstandes informieren die Mitglieder

Unten rechts: Gedenkmünze, die an die Zeit der Inflation erinnert

Arbeiter-Bauverein Nowawes-Neuendorf.

Eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftpflicht.

An unsere sämtlichen Mieter.

Auf gemeinsamen, einstimmigen Beschluß des Aufsichtsrats und Vorstandes wird die Hausordnung wie folgt ergänzt:

1. Der Vizewirt hat die vordere Haustür und die Kellertür nach Bedarf, mindestens zweimal im Jahr, mit zu reinigen. Die Reinigung des Vorbodens sowie der Kellertreppen und Vorkeller hat wöchentlich durch die Mieter abwechselnd zu erfolgen.

2. Die nach der Straße führenden Seitengangtüren sind ständig geschlossen zu halten, dagegen sind die Gartenzwischengangtüren erst bei eintretender Dunkelheit zu schließen.

3. **Verboten** ist ferner:

a) Mit Handwagen durch die Flure zu fahren,
b) das Herumstehen von Liebespaaren auf den Treppenfluren,
c) Decken, Teppiche, Pantoffeln, Kleidungsstücke usw. aus dem Fenster heraus auszuschütteln oder zum Reinigen auf den Hof zu werfen.
d) Das Turnen der Kinder an Teppichklopfstangen und Zäunen. (Die Eltern sind für den etwa durch Kinder angerichteten Schaden haftbar.)

Bei wiederholten Verstößen gegen die Hausordnung würde der Aufsichtsrat und Vorstand gezwungen sein, dem betreffenden Mieter im Einvernehmen mit dem Wohnungsamt die Wohnung zu kündigen.

Nowawes, den 8. April 1920.

Der Vorstand.

Haus Yorkstr. 43.

An unsere Mieter !

Infolge einstimmigen Beschlusses der letzten gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und Vorstandes unserer Genossenschaft ist der Reichsbahndirektion der Restbetrag der gekündigten zweiten Hypotheken zurückgezahlt worden und zwar aufgewertet in der Weise, daß für die Kapitalrest- und Zinsbeträge am 31. Dezember 1923 in Höhe von M. 316 767.- der Betrag von ~~Mk 226 Billionen 767 Milliarden~~ überwiesen worden ist.

Nach der Auskunft des Vorstandes vom Verband der Bau-Genossenschaften wird dieser Beschluss für zweckmässig gehalten, um zu versuchen, sich der Hypothekenbeträge zu entledigen, da dies für die Genossenschaft und ihre Mieter nur von Vorteil sein könnte.

Dieser oben erwähnte, bereits gezahlte, Betrag soll von den Mietern durch Umlage nach und nach wieder aufgebracht werden. Als erste Rate sollen deshalb zur Miete am 1. Januar als Zuschlag

M. 800 Milliarden

erhoben werden. Im übrigen bleibt die Miete für Januar dieselbe wie für Dezember, wenn nicht in letzter Stunde durch Gesetz eine anderweite Mietsfestsetzung notwendig werden sollte.

N o w a w e s, den 27. Dezember 1923.

Der Vorstand.

1929 - 1938

Wachstum und Kriegsbeginn

Die Lage ist außerordentlich günstig

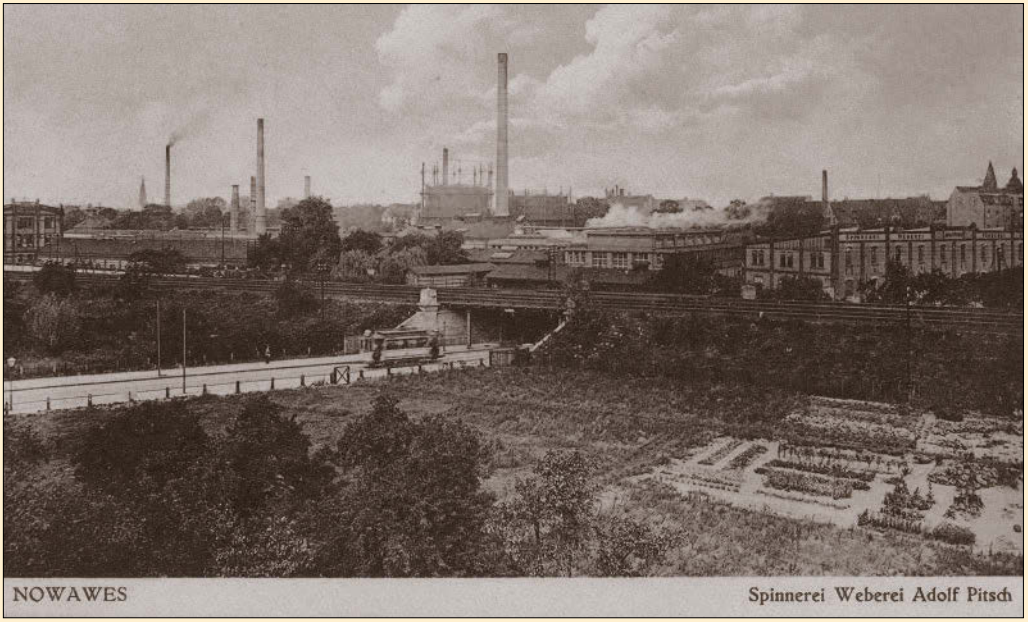
Mit dem Jahre 1928 beginnt eine Etappe der Hoffnung, auch für die Genossen im Bauverein. Endlich wird wieder gebaut. Der Bauverein kann sein 1905 begonnenes Werk „Am Findling“ beenden. Die Monarchie tritt - etwas verspätet - aus der Genossenschaft aus, 10 Jahre, nach dem sich Wilhelm II. ins niederländische Exil verdrückt hatte.

1930 heißt es in einem Buch über die Entwicklung der Stadt, herausgegebenen von ihrem Bürgermeister: „Vor dem Kriege bestand schon ein Arbeiterbauverein, der es sich zur Aufgabe gestellt hatte, billige Wohnungen für Arbeiter zu erbauen und zu erhalten. Krieg und Nachkriegszeit hatten seiner verdienstvollen Bautätigkeit ein unerwartetes Ende gesetzt. Dem Drängen der nicht berücksichtigten Genossen nachgehend, nahm der Verein 1929 entschlossen seine Bautätigkeit wieder auf und errichtete in bevorzugter Lage an der Großbeerenstraße ein dreigeschossiges Wohnhaus mit 18 Kleinwohnungen, das mit seinen schmucken Läden eine Zierde für die ganze Gegend ist.“

In der 23. ordentlichen Generalversammlung vom 10. August 1928 wird eine Satzungsänderung beantragt, in der u.a. die Abänderung des Begriffes „königstreu“ in „vaterländisch“ vorgenommen werden soll. Der Justizminister hatte noch immer nicht über die Gemeinnützigkeit des Vereins entschieden. Die längst fällige Entscheidung wird von den Genossenschaftlern dringend erwartet, denn die würde es auch mit sich bringen, dass der papierne Verkehr mit Ämtern und Behörden nicht ganz so viel Geld kosten wird. An Gebühren für Stempel, für notariellen oder gerichtlichen Schriftverkehr könnte gespart werden. Jeder Pfennig wird zum Bauen gebraucht.

Im Revisionsbericht von 1932 ist erklärt, dass der Verein weitere acht Wohnungen auf unbebautem Grundstück zu errichten beabsichtige. Inzwischen ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit durch den Magistrat erteilt, auf Empfehlung des Verbandes Ostdeutscher Wohnungsunternehmen.

Der Prüfungsbericht für 1932/33 attestiert dem Bauverein. „Die wirtschaftliche Lage ist außergewöhnlich günstig.“



Historische Postkarten
Links: Havelidylle am Babelsberger Park, ca. 1930
Rechts oben: Blick über Nowawes
Rechts unten: Die Grünanlage „Am Findling“

Erfolg macht attraktiv

Der Bauverein baut, gewinnt neue Mitglieder und zeigt Flagge. Wer sich selbst keine kaufen kann, erhält sie kostenlos beim Vorstand. Derweil gehen dem Bauverein die Arbeiter und der Name verloren.

Die Zeit des Faschismus bricht an. Die neuen Machthaber forcieren den Bau von sogenannten Volkswohnungen. Der Zweck des Bauvereins, minderbemittelten Haushalten Wohnungen zu verschaffen, und die Ideologie der Volksgemeinschaft treffen sich auf diversen Bauplätzen: Am 1. August 1936 werden die Mehrfamilienhäuser Schützendamm 67/-69 mit 12 Wohnungen bezogen. Deren Bau war erst im Februar 1936 begonnen worden.

Die Zeit zeigt Flaggen: In einem Aushang bittet der Vorstand am 22. Februar 1935 die Mitglieder: „Um auch nach außen hin ein einheitliches Bild der Eingliederung unserer Mitglieder in den neuen Staat und der Geschlossenheit in unserem Bauverein überhaupt zu geben, haben Aufsichtsrat und Vorstand einstimmig beschlossen, den in unseren Häusern wohnenden Mitgliedern, denen es heute schwer fällt, sich eine Hausfahne aus eigenen Mitteln zu beschaffen, eine solche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.“ Interessenten sollen sich umgehend anmelden, „da in Zukunft bei angeordneten allgemeinen Beflaggungen der Häuser... keiner mehr fehlen darf.“

Im September 1937 werden weitere 2 Häuser mit 30 Wohnungen am Schützendamm 71/73/75 und 77/79 bezogen. Hinzu kommt bis 1939 der Neubau des Gebäudes Schützendamm 81/83/Ecke Klaedtkestraße 10. Das benachbarte Grundstück Schützendamm 85/87 erwirbt der Bauverein 1938 von der Stadt, um dort weitere 33 Wohnungen errichten zu können. Sie alle sollen mit elektrischen Warmwasserbereitern in der Küche und mit elektrischen Küchenherden ausgestattet werden. Finanzierungsmöglichkeiten ergeben sich, wenn man die neuen Wohnungen an Beamte vergibt. Der Prüfbericht für das Jahr 1938 berichtet: „Der Oberfinanzpräsident Brandenburgs hat sich mit Schreiben vom 30.5.1938 bereit erklärt, für jede an Reichsbedienstete vermietete Wohnung ein Reichsbaudarlehen bis zu RM 4000,— zu gewähren, das mit jährlich 3% (inzwischen geändert auf 2%) zu verzinsen und mit 1% zu tilgen ist.“

Der Bauverein verfolgt seine ehrgeizigen Ziele mit Eifer und Erfolg. Staatliche Kredite mit günstigen Konditionen ergänzen das eigene Kapital, erleichtern den Zugriff auf Darlehen der Banken. Die schnellen Ergebnisse machen den Bauverein attraktiv: Zwischen 1935 und 1940 steigt die Zahl der Mitglieder um 200 auf 542 an.

Die Veränderung der politischen Situation schlägt sich auch im Leben der Genossenschaft nieder. Mit Rundschreiben I/1936 schlägt der Verband ostdeutscher Wohnungsunternehmen diverse Satzungsänderungen vor, die die Genossenschaften in die Wohnungsbaupolitik des Staates einpassen. 1938 muss auch der Name der Genossenschaft geändert werden. Der Kreisleiter der NSDAP fordert die Streichung des Begriffs „Arbeiter“ aus dem Namen des Bauvereins.
Zwischen 1935 und 1940 ändert sich die soziale Zusammensetzung der Mitgliedschaft: Der Anteil der Arbeiter sinkt von rund 70 auf rund 60%. Gleichzeitig verdoppelt sich die Zahl der Beamten und verdreifacht sich die Zahl der Angestellten, die Mitglied im Bauverein sind.

Detailansichten:
Haustürornamente, Fachwerkgiebel, ursprüngliche Treppenhausbemalungen, Wäscherolle, Zaunpfeiler und- sandsteinkopf sowie Bauvereinsdokument

Die Geschäftsstelle des Amtsgerichts. Potsdam, den 3. 10 1937
Geschäfts-Nr. 8 Gn.R. 21.

In die Liste der Genossen für die Genossenschaft Arbeiter-Bauverein Nowaves-Neuendorf e.G.m.b.H. Nowaves

sind Sie heute unter Nr. 891 als neuer Genosse eingetragen worden.

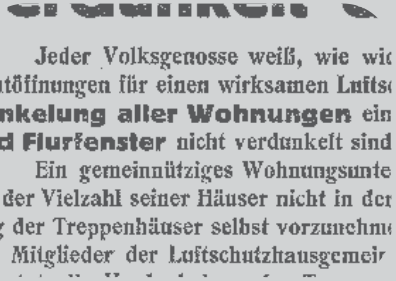
Justizsekretär als Kanzleivorsteher.

Es wird gebeten, bei allen Eingaben die obige Geschäftsnummer anzugeben.

A. G. II Vordruck Nr. 10. Benachrichtigung eines Genossen von neuer Eintragung in die Liste. Muster 21 der Allg. Vfg. vom 29. 12. 1913. [illegible]

1939 - 1945

Krieg und Zerstörung



Jeder Volksgenosse weiß, wie wic
ichtöffnungen für einen wirksamen Luftsc
lunkelung aller Wohnungen ein
nd Flurfenster nicht verdunkelt sind
Ein gemeinnütziges Wohnungsunte
ei der Vielzahl seiner Häuser nicht in der
ng der Treppenhäuser selbst vorzunehm
ch Mitglieder der Luftschutzhausgemei

Der Krieg übt sein Erscheinen

Während man Neues baut, steigen die Mieten im Altbau. Man übt sich in Verdunkelung, in Luft- und Brandschutz und beschwört die gegenseitige Hilfe. Ein Baustopp kündigt das Ende an und bewahrt den Bauverein vor der Gestapo.

Der Krieg kündigt sein Erscheinen in Babelsberg an: Ein Schreiben des Vorstandes vom 14. Januar 1937 unterrichtet die Vizewirte über eine Verdunklungsübung am 22. und 23. Januar: „Für die sachgemäße und pünktliche Verdunkelung der Wohnungen ist jeder Wohnungsinhaber selbst verantwortlich, während für die Treppenflure den Vizewirten von uns Lampenverdunklungsbeutel zur Verfügung gestellt werden.“ Und die genossenschaftliche Solidarität beschwörend, heißt es weiter: „Wir dürfen wohl erwarten, dass ältere und unbeholfene Mieter von den übrigen Hausbewohnern unterstützt werden, so dass bei der Kontrolle am Verdunklungstage durch die Polizeibehörde keine Beanstandungen in unseren Häusern erfolgen.“

Beanstandet wird auf jeden Fall die Disziplin der Genossenschaftsmitglieder beim Flaggezeigen. Am 13. April 1938 muss der Vorstand mahnen. Aus aktuellem Anlass erinnert ein Aushang: „Dass an allen nationalen Feiertagen und auch am Geburtstag des Führers von jedem Mieter zu flaggen ist, hatten wir als eine nationale Pflicht bei unseren Genossen vorausgesetzt; leider sind immer wieder einige Wohnungen an den hierfür bestimmten Tagen ohne Flaggenschmuck, was in Zukunft nicht wieder vorkommen darf.“

Die rege Bautätigkeit fordert ihren Tribut: Per Aushang teilt der Vorstand am 13. April 1938 den betroffenen Mietern mit, „dass sich die Erhöhung unserer Altbau-Mieten kaum wird vermeiden lassen, wenn die Reparaturkosten in Zukunft nicht ganz wesentlich herabgedrückt werden können.“ Daher die Bitte des Vorstandes: „Wir müssen Sie deshalb in Ihrem eigenen Interesse bitten, danach hinzustreben, dass, soweit die Mitglieder dazu in der Lage sind, Reparaturen, besonders an den Zäunen, Badeöfen wie überhaupt am Eigentum der Genossenschaft, vermieden oder wenigstens auf

ein Mindestmaß beschränkt werden.“ Kurze Zeit später ist es soweit: Durch Bescheid des Landrates des Kreises Teltow vom 25. Januar 1939: „ist der Genossenschaft gestattet worden, vom 1.1.1939 ab eine 5%ige Erhöhung der Altbaumieten vorzunehmen und für den Fall der Neuvermietung die gesetzliche Miete zu erheben, d.h. 116% anstelle der bisher erhobenen 107%. Von der Mieterhöhung sind nur diejenigen Altbauwohnungen ausgenommen, deren Inhaber Schwerkriegsbeschädigte sind oder mehr als 2 Kinder besitzen. Diese Voraussetzungen treffen jedoch nur für einen Wohnungsinhaber zu.“ Auch die Mietzuschläge für Nutzug der Waschküche werden erhöht.

Ende 1938 erreicht die Kriegsvorbereitung den Bauverein: Ab dem 1. November 1938 ruht jedwede Bautätigkeit. Die geplanten hochmodernen 33 Wohnungen mit elektrischem Warmwasserbereiter am Schützendamm/Ecke Klaedtkestraße gelangen „infolge der inzwischen eingetretenen Kriegsverhältnisse nicht zur Ausführung“, wie der Prüfbericht für das Geschäftsjahr 1938 bedauert. Vielleicht ist das ganz gut so für die Geschichte des Bauvereins. Um die Finanzhilfe des Oberfinanzpräsidenten Brandenburgs in Anspruch nehmen zu können, hätte man 20 der 33 geplanten Wohnungen der Gestapo zur Verfügung stellen sollen.

Das Grundstück wird später anderen, vielleicht ebenso staatswichtigen Zwecken zugeführt - es wird an die Ufa-Berlin verkauft.

Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens e. V., Berlin
Organ der staatlichen Wohnungspolitik

Aufruf

an die Mitglieder und Mieter gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

Verdunkelt das Treppenhaus!

Jeder Volksgenosse weiß, wie wichtig die Verdunkelung **sämtlicher** Fenster und Lichtöffnungen für einen wirksamen Luftschutz ist. Auch die aufs beste durchgeführte **Verdunkelung aller Wohnungen** eines Hauses nutzt nichts, wenn die **Treppenhaus- und Flurfenster** nicht verdunkelt sind!

Ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist da, wo kein Hauswart eingesetzt ist, bei der Vielzahl seiner Häuser nicht in der Lage, jeden Abend die ordnungsmäßige Verdunkelung der Treppenhäuser selbst vorzunehmen oder zu überprüfen. In zahlreichen Fällen haben sich Mitglieder der Luftschutzhausgemeinschaft dem Wohnungsunternehmen gegenüber verpflichtet, die Verdunkelung der Treppenhäuser regelmäßig und auf eigene Verantwortung durchzuführen. Ebenso wird auch oft die Verdunkelung von einem Mieter des Hauses übernommen.

Wo bisher keine bestimmte Regelung getroffen wurde, ist eine solche sofort und für die Zukunft für alle Häuser gemeinnütziger Wohnungsunternehmen unerläßlich. **Der gemeinsame Schutz von Menschen und Häusern erfordert dies!**

Um die vollständige und lückenlose Verdunkelung sämtlicher Treppenhäuser sicherzustellen, werden **die Mieter oder Mitglieder der Wohnungsunternehmen aufgefordert, bei der Verdunkelung mitzuhelfen und sich dem Wohnungsunternehmen für diese selbstverständliche Pflicht zur Verfügung zu stellen.** Die dazu bereiten Mitglieder der Hausgemeinschaft melden sich bei der Verwaltung des Wohnungsunternehmens. Das Wohnungsunternehmen wird künftig für jedes Haus oder für eine Hausgruppe Beauftragte für die Verdunkelung des Treppenhauses bestellen.

Die tätige Mithilfe der Hausbewohner gemeinnütziger Wohnungsunternehmen bei dieser Luftschutzaufgabe ist eine selbstverständliche Pflicht und in der Wohn- und Hausgemeinschaft begründet, die sich innerhalb der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen schon so oft und gut bewährt hat.

Jedes Mitglied der Hausgemeinschaft kann auch jetzt wieder durch seine Bereitschaft zur Hilfeleistung dazu beitragen, Leben und Gut vieler Volksgenossen zu sichern und zu erhalten.

Helft mit!

Heil Hitler!
Der Reichsverbandsleiter
Dr. Brecht

C/1545

5 Pfund Eisen pro Haushalt

Der Krieg legt die gerade mit Schwung in Angriff genommene Arbeit an weiteren Vorhaben schlagartig lahm. Für die kommenden Jahre gilt es wieder, fern der Heimat Schützengräben auszuheben und daheim die Luftschutzkeller herzurichten. Gestorbene Zeit für jeglichen Aufbau.

Kurz nach dem Einmarsch in Polen werden die Genossenschaften Teil der Kriegsmaschine. Ein Rundschreiben vom 18. September 1939 instruiert Vizewirte über die „Schrotterfassung für die kriegswirtschaftlichen Betriebe“. Auf dem Hof solle man „alte Werkzeuge, eiserne Gartengeräte, eiserne Bettstellen, eiserne Töpfe, eiserne Öfen, Rohre, Vorgartengitter usw.“ sammeln. Auch die patriotische Norm wird bekannt gegeben: „Es werden pro Haushalt etwa 5 Pfund erwartet.“ Bei inzwischen 270 Wohnungen und 6 Läden in 17 Häusern macht das 1.380 Pfund Alteisen.

Laut Prüfungsbericht für die Geschäftsjahre 1939/1940 wird der Bauverein mehrfach umbenannt. Am 3.4.1939 wird er als „Bauverein Babelsberg e.G.m.b.H. in Potsdam“ im Genossenschaftsregister eingetragen, am 23.7.1940 als „Bauverein Babelsberg e.G.m.b.H. in Potsdam-Babelsberg“.

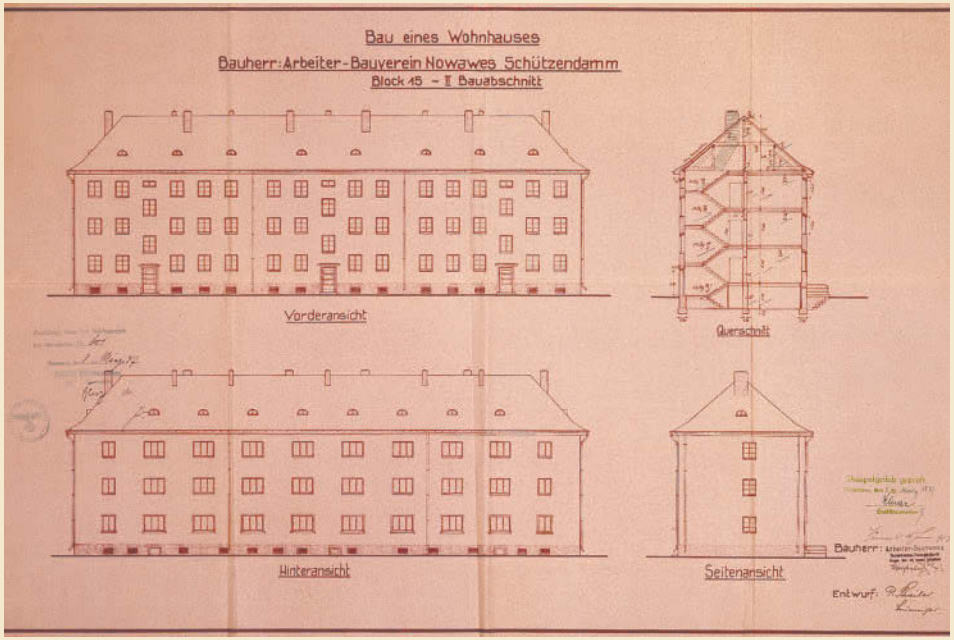
Eine Außerordentliche Mitgliederversammlung beschließt am 17.10. 1941 „die Verschmelzung mit den Frauenheimstätten in Potsdam-Babelsberg und der Wohnungsbaugenossenschaft 1928 Potsdam-Babelsberg. Übernehmende Genossenschaft ist der Bauverein Babelsberg. Der Verschmelzung waren am 13. August 1941 und am 25. September 1941 außerordentliche Generalversammlungen der Frauenheimstätten und der Wohnungsbaugenossenschaft 1928 vorausgegangen. Anlaß der Verschmelzung war ein entsprechendes Gesetz, das auf eine Zentralisierung der deutschen Wohnungswirtschaft zielte. Vor allem sollte der Verwaltungsaufwand verringert werden, was wehrfähige Männer für die Front freisetzen konnte.

Die Frauenheimstätten bringen 31 Wohnungen in die Fusion ein, bei der Wohnungsbaugenossenschaft von 1928 sind es 47 Wohnungen. Der Bauverein verfügt nun über insgesamt 348 Wohnungen in 26 Häusern, deren Gesamtfläche mit exakt 20.022 Quadratmetern angegeben ist.

Die außerordentliche Generalversammlung, die die 3 Genossenschaften am 17. Oktober 1941 zusammenführt, beschließt auch eine neue vom Reichsverband des deutschen gemeinnützigen Wohnungswesens herausgegebene Mustersatzung.

Der Geschäftsbericht für 1942 vermeldet, dass zwei Aufsichtsratsmitglieder „auch weiter das soldatische Ehrenkleid“ tragen. 1943 tagt der Aufsichtsrat nur ein einziges Mal, in diesem Jahr findet auch die vorläufig letzte Generalversammlung statt.

Für das Jahr 1943 hält der Geschäftsbericht fest: „Auch das 39. Geschäftsjahr fiel ganz in die Kriegszeit. Wenn infolgedessen jede Bautätigkeit unterbleiben musste, so können wir erfreulicherweise feststellen, dass der Krieg auf die Gesamtlage unserer Genossenschaft keinen nachteiligen Einfluss hat ausüben können, denn auch für dieses Kriegsjahr kann wieder die Höchstdividende von 4% zur Verteilung gelangen ....“ Die Dividende steigt auf 4%, das war auch schon im Ersten Weltkrieg ein kleiner Trost - wenigstens für die Bilanz auf kleinkariertem Papier. Bis 1940 schließen derlei Berichte noch mit dreifachem „Sieg Heil!“ für „den Führer und das deutsche Vaterland“. Vom dritten Jahr des Krieges an bleibt zum Abschluss der Sitzungen allein das dreifache „Heil dem Führer“ übrig. Es sieht nicht gut aus für das Vaterland.



Oben: Entwurfszeichnung des Arbeiter-Bauvereins für Wohngebäude im Schützendamm (heutige Paul-Neumannn-Straße)

Unten: Wohnanlage der Frauenheimstätte in der Heimdahlstraße (heutige Hermann-Maaß-Straße)

Wohnen an der Heimatfront

Was für den Krieg nicht wichtig ist, wird nicht mehr gebraucht. Die Heimat wird zur Heimatfront. Da bleibt der letzte Rest genossenschaftlichen Lebens auf der Strecke. Was überlebt, ist die gegenseitige Hilfe. Kurz vor Schluss, in der Nacht des 14. April 1945, trifft es den Bauverein.

Über das Geschäftsjahr 1939/40 wird berichtet: „Immer noch stehen unsere Soldaten im Kampfe gegen eine Übermacht von Feinden. Ein großer Teil der Mitglieder unserer Genossenschaft trägt den Waffenrock der Nation und weilt fern der Heimat. Wer nicht draußen an der Front steht, wird in der Heimat mehr als bisher durch die Maßnahmen, die der Krieg bedingt, so stark in Anspruch genommen, dass für Arbeiten, die nicht kriegswichtig sind, keine Zeit vorhanden ist. Der Aufsichtsrat und der Vorstand der Genossenschaft haben deshalb in gemeinsamer Sitzung beschlossen, von einer Generalversammlung in diesem Jahr Abstand zu nehmen, zumal ja wohl kein Zweifel darüber bestehen wird, dass die anstelle der Generalversammlung von der Führung der Genossenschaft gefassten Beschlüsse den ungeteilten Beifall und die volle Zustimmung der Mitglieder finden."

Vielleicht war sich der Verfasser des Berichtes der seinerzeit modernen Sprache nicht sicher: Das Wort „Führung" ist handschriftlich eingesetzt worden. Ursprünglich und mit Maschine geschrieben stand da das Wort „Leitung." Geprüft wird der Bauverein gar nicht mehr. Der Prüfungsverband fordert immer wieder Statistiken und Jahresberichte ab, verschickt bis Dezember 1945 Rundschreiben. Um Leute für den Krieg freisetzen zu können, werden alle Prozeduren auf ein Minimum beschränkt: Die Buchführung wird vereinfacht, die Rechtssprechung verkürzt und auf kriegswichtige Fälle beschränkt, der Bezug vom Taschenlampenbatterien reglementiert und die Beschlagnahme von Büromöbeln für kriegswirtschaftlich wichtige Einrichtungen erlaubt. Immer wieder verbreiten die zentralen Stellen Optimismus: Die Baugenossenschaften mögen sich bereit halten. Denn nach dem Krieg würde - zu einem vom Führer zu bestimmenden Zeitpunkt - ein gigantisches Wohnungsbauprogramm beginnen, zu dem man schon jetzt die Typenbau-Entwürfe der Aufbaustäbe studieren und Bauland vorbereiten solle.

In den Wohnungen des Bauvereins wird es enger: Ein Aushang des Vorstandes in allen Hausfluren bilanziert im Dezember 1944: „Häufiger als bisher kommt es jetzt vor, dass sich für unsere Mieter die Notwendigkeit ergibt, aus diesem oder jenem Grunde Verwandten oder Bekannten für mehr oder weniger lange Zeit ein Obdach zu gewähren. In dieser schweren Zeit ist es selbstverständlich nicht nur Recht sondern Pflicht jedes einzelnen, seine Mitmenschen, besonders wenn es sich um Angehörige der Familie handelt, die durch feindliche Einwirkung womöglich Haus und Hof verloren haben, recht freundlich in sein Heim aufzunehmen und so weit wie nur irgendwie mög-

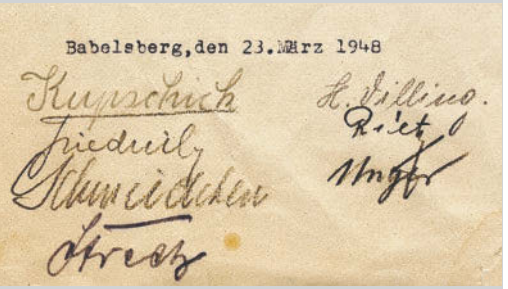
lich zu helfen.“ Aber natürlich müssen die Mitbewohner angemeldet werden und anteilig Miete zahlen.

Vorstand und Vizewirte stehen an der Heimatfront: Feuerschutzanstriche sind aufzubringen, die Keller und Böden frei zu halten. Luftschutz- und Verdunklungsübungen sind zu absolvieren, Bezugsscheine auszuteilen. Löschwasser ist vorzubereiten und der Stromverbrauch zu senken. Endeten die Hausaushänge früherer mit genossenschaftlichen Grüßen, so schlossen sie später mit „Heil Hitler!“. Der letzte erhalten gebliebene Hausaushang aus jener Zeit, der bereits erwähnte vom Dezember 1944 schlägt einen ungewohnten Ton an. Nach Hinweisen zur großen und kleinen Wäsche heißt es da: „Helft uns, die wir ehrenamtlich für Euch und somit in Eurem eigenen Interesse wirken, ..., glaubt uns, dass wir doch nur das Wohl unserer Genossenschaft und damit das Wohl unserer Mitglieder im Auge haben.“ Statt mit „Heil Hitler“ endet das Schreiben: „Mit den besten Wünschen für ein gesundes neues Jahr.“ Am 14. April erleidet Potsdam einen verheerenden Luftangriff. Von den 26 Häusern des Bauvereins werden 7 zu 20 bis 50% zerstört. Durch Treffer in der Havelstraße zehn Wohnungen, drei weitere verlieren ein Zimmer, etliche Wohnungen werden in Mitleidenschaft gezogen. Ein weiterer Wohnblock wird in der heutigen Franz-Mehring-Straße schwer getroffen. Kurz danach ist der Krieg zu Ende.

In einem Luftschutzkeller im Schützendamm wird 1941 Hochzeitstag gefeiert und zwei Männer werden zur Front verabschiedet. Gartenfeste lassen den Krieg vergessen.

1945 - 1950

Nachkrieg und Wiederaufbau



Vom „Völkischen“ zur „Volksstimme“

Die Russen kommen. Die alte Macht bricht zusammen. Der Neuanfang braucht neue Leute, die das Ruder übernehmen. Schließlich muss das Elend verwaltet werden, der Besitz der Genossenschaft will verteidigt sein.

Der neue Vorstand stellt sich am 10. August 1945 den Mietern vor. Das Rundschreiben verkündet die neuen Regeln: Es darf nur dann eine Untervermietung vorgenommen werden, wenn eine Einweisung durch das Wohnungsamt vorliegt. Angesichts der Material- und Geldknappheit „muss jeder Mieter bestrebt sein, die in seiner Wohnung anfallenden Kleinreparaturen selbst zu beheben.“ Der Schwerpunkt liegt auf der Reparatur der durch Kriegseinwirkung zerstörten Wohnungen: „Zunächst sollen die Öfen und Herde in Ordnung gebracht werden und die Dächer ausgebessert werden.“ Man habe aber die Hoffnung „noch vor Eintritt der kalten Jahreszeit“ fertig zu werden.

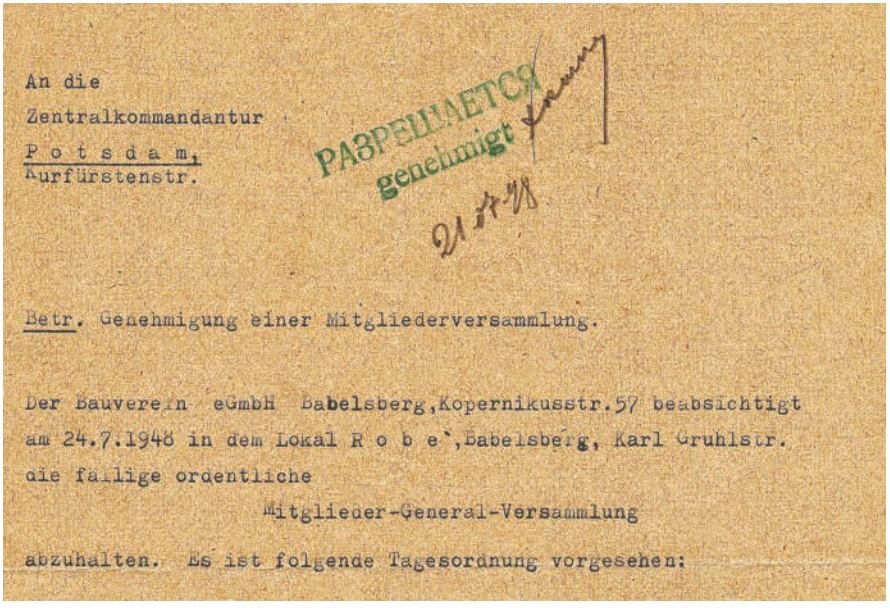
Das Rundschreiben verkündet neben dem Wiederaufbau ein zweites großes Projekt: „Um einer sozialen Gerechtigkeit in wohnlicher Hinsicht zu entsprechen, wird vom Vorstand beabsichtigt, einen Wohnungstausch vorzubereiten und zwar wird geplant, die Familien mit Kindern in unsere 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen zu setzen und zwar überall dort, wo eine größere Wohnung derzeit von 1 bis 2 Personen benutzt wird.“ Die Idee ist gut gemeint aber nicht machbar. Zu groß sind die Beharrungskräfte der Betroffenen, zu engmaschig schon die Bestimmungen der Wohnungsversorgung.

Und trotzdem bringen der neue Vorstand und der ebenfalls neue Aufsichtsrat den Bauverein in neue Bahnen: Die Satzung wird geändert. Der Abschnitt „Juden können die Mitgliedschaft nicht erwerben“ wird gestrichen. Auch der „Völkische Beobachter“ entfällt als offizielles Mitteilungsblatt für Bekanntmachungen des Vereins. Diese Aufgabe übernimmt später die „Märkische Volksstimme“. Zumindest aus den Papieren verschwinden die verhängnisvollen alten Gedanken.

Der Bauverein verliert mit Kriegsende

rund 8% seines Wohnungsbestandes: 27 Wohnungen sind zerstört oder unbewohnbar, weitere 45 Wohnungen werden von der Besatzungsmacht beschlagnahmt. Anfang des Jahres 1946 kommt es zu weiteren Beschlagnahmungen: Ein Rundschreiben des Vorstandes klärt die Mieter am 7. März 1946 auf: „In den letzten Tagen sind mehrfach Zimmerbeschlagnahmungen durch die Russische Besatzungsarmee erfolgt. Wie uns vom zuständigen Wohnungsamt Babelsberg mitgeteilt wurde, können durch die Russische Besatzungsarmee nur dann Zimmer belegt werden, wenn ein Quartiersschein vom Stadtkommandanten Potsdam, unterschrieben von Oberst Alexejew, vorgelegt wird. Außerdem muss ein Beamter vom hiesigen Wohnungsamt mit dabei sein."

Mit ihrem Befehl 245 regelt die Sowjetische Militäradministration am 9.8.1946 die Erstattung der Besatzungskosten, soweit diese durch die Inanspruchnahme von Wohnungen entstehen: Demnach sind die Präsidenten der Provinzen verpflichtet, den Hauseigentümern auf Rechnung die Mieten zu bezahlen. Die Provinzregierungen verpflichten ihrerseits die Gemeinden zur Zahlung der Mieten. Bis Ende des Jahres werden 36 der 45 beschlagnahmten Wohnungen wieder freigegeben.



An die
Zentralkommandantur
P o t s d a m,
Kurfürstenstr.

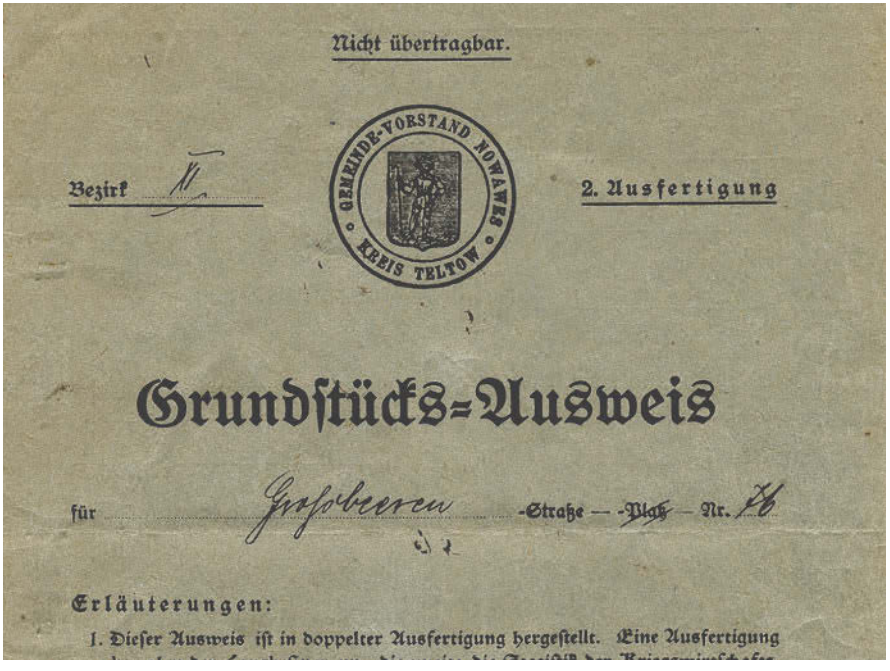
РАЗРЕШАЕТСЯ
genehmigt
21.7.46

Betr. Genehmigung einer Mitgliederversammlung.

Der Bauverein eGmbH Babelsberg, Kopernikusstr. 57 beabsichtigt am 24.7.1946 in dem Lokal R o b e, Babelsberg, Karl Gruhlstr. die fällige ordentliche

Mitglieder-General-Versammlung

abzuhalten. Es ist folgende Tagesordnung vorgesehen:



Nicht übertragbar.

Bezirk II

GEMEINDE-VORSTAND NOWAWES · KREIS TELTOW ·

2. Ausfertigung

Grundstücks-Ausweis

für Grossbeeren -Straße — ~~-Platz~~ — Nr. 76

Erläuterungen:

1. Dieser Ausweis ist in doppelter Ausfertigung hergestellt. Eine Ausfertigung

Oben: Genehmigung der Kommandantur zur Durchführung der Mitgliederversammlung

Unten: Der Grundstücksausweis, der Bewohnern ihre Berechtigung zum Erhalt von Bezugsscheinen belegte, war schon vor 1945 eingeführt worden, wurde aber auch von der Besatzungsmacht genutzt

Unbeirrt und mit ganzer Kraft für den Aufbau

Der Geschäftsbericht für das Jahr 1945 bilanziert: „Das abgelaufene 41. Geschäftsjahr brachte zwar das allseitig heißersehnte Ende des unsinnigen Krieges und das Verschwinden des Hitlerregimes, aber auch starke Belastungen und Erschütterungen für unsere Mitglieder, als auch für unseren Verein mit sich.“

Die Schäden des Krieges betreffen 27 Wohnungen, mithin fast 8% der Wohnungen des Bauvereins: „Bei dem Luftangriff auf Potsdam am 14. April des Berichtsjahres wurde unser Wohnblock in der Havelstraße schwer getroffen, so dass 10 Wohnungen unbewohnbar wurden, weitere 3 Wohnungen je ein Zimmer einbüßten und sämtliche übrigen Wohnungen die bekannten, durch Luftdruck hervorgerufenen Beschädigungen an Fenstern, Türen, Wänden und Öfen erlitten, auch die Versorgungsleitungen wurden zerstört. Auch der Wohnblock in der Heimdahlstraße erlitt die gleichen Beschädigungen.“

Der Wiederaufbau erweist sich als schwierig: „Das nach dem vollständigen Zusammenbruch des Dritten Reiches auf allen Gebieten herrschende Chaos machte es dem Vorstande zunächst unmöglich, die fachmännische Beseitigung der Schäden zu veranlassen, vielmehr musste er die Mitglieder auf den Weg der Selbsthilfe verweisen, welche zum Teil zu wünschen übrig ließ. Wieder und immer wieder wandte sich der Vorstand an die Stadtverwaltung, um die Beseitigung der Schäden und den Wiederaufbau in der Havelstraße und der Heimdahlstraße zu erreichen. Aber der Handwerkermangel, das Fehlen der Rohmaterialien und die Vordringlichkeit der öffentlichen Gebäude und Einrichtungen waren schier unüberwindliche Schwierigkeiten.“

Der Bericht, der im Herbst 1946 verfasst wird, gibt sich optimistisch: „Allen Widerwärtigkeiten zum Trotz gelang es dem Vorstande durch zähes Aushalten, endlich die Zustimmung des Bauamtes zu erhalten und die Aufbauarbeiten zu vergeben. Diese gehen nur langsam vorwärts, da die Materialbeschaffung nach wie vor ungeheuer schwierig ist und Fachkräfte überall fehlen. Doch unbeirrt setzt der Vorstand seine ganze Kraft ein, um die entstandenen Schäden vor Einbruch des Winters restlos zu beseitigen, soweit dies unter den heutigen Verhältnissen möglich ist“. Bereits 1945 hatte man 9.572,07 Reichsmark für den Wiederaufbau einsetzen können, im 1. Halbjahr 1946 waren es weitere 19.056,77 Reichsmark: „Die Wasser- und Stromlei-

tungen wurden wieder hergestellt, wogegen die Entwässerung nach wie vor große Sorgen bereitet, da zunächst nur eine provisorische Lösung, welche unzulänglich arbeitet, geschaffen ist.“

Neben Zerstörung, Überbelegung und Handwerkermangel hat der Bauverein eine weitere Sorge: Der neue, noch mittellose Staat bedient sich: „Die vom Magistrat für die Zeit von August bis Dezember erhobene Mietabgabe von 15 v. H. ... erforderte eine Mehraufwendung von 8.443,15 Reichsmark. Zwar hatte der Bauverein gegen die Mietabgabe „als gesetzlich nicht begründet“ Einspruch eingelegt, der wurde aber zurückgewiesen. „Außerdem erhöhte der Magistrat die Grundsteuer für das letzte Quartal 1945 von 165 auf 200 v. H., wofür eine Mehraufwendung von 859,50 Reichsmark erforderlich war.“ „Die ferner geforderte einmalige Abgabe in Höhe von 7 v. H. des Einheitswertes für das letzte Vierteljahr haben wir abgelehnt und mit den schweren Belastungen unserer Genossenschaft durch die verursachten Kriegsschäden begründet, denn außer den aufzuwendenden Reparaturkosten hat der Bauverein im Jahre 1945 infolge Unbewohnbarkeit durch Bombenschaden 1.812,25 Reichsmark und infolge Beschlagnahme von Wohnhäusern 4.666,05 Reichsmark Ausfall an Mieten zu verzeichnen. Außerdem hat sich erstmalig ein erheblicher Mietrückstand, 2.381,40 Reichsmark, ergeben“. Von den ursprünglich geforderten 12.240,85 Reichsmark als einmalige Abgabe wurden Dreiviertel erlassen.

Titelseite eines Sammelheftes, in das man Spendenmarken für den Wiederaufbau Berlins (siehe linke Seite) einklebte

Auch diesmal sind Spaten mitzubringen

Die Kriegsschäden belaufen sich nach Buchwerten auf 38.900 Reichsmark. Für ihre Beseitigung wird der Bauverein mehr als 220.000 Mark ausgeben. Das wäre zu viel, wie die Experten sagen. Der Vorstand tut, was er kann, und nimmt, was er bekommen kann.

Zu Beginn des Jahres 1946 zählt der Bauverein 667 Mitglieder. Mindestens 1.000 Menschen wohnen in dieser Zeit in den verfügbaren, nicht einmal 300 Wohnungen. Erst im Laufe des Jahres gelingt es, 3 der 10 völlig zerstörten Wohnungen wieder bewohnbar zu machen. Der Vorstand berichtet: „Durch die bekannten schwierigen Verhältnisse auf dem Baumarkt schreitet die Fertigstellung nur sehr langsam voran."

Die Aufbauarbeit bleibt nicht auf die Wohnungen beschränkt. Die Polizei droht per Rundschreiben am 13. März 1946: „Auf Anordnung der russischen Kommandantur sind sämtliche Müllhaufen von Straßen und Höfen zu entfernen. Sie werden daher aufgefordert, die vor und auf Ihren Grundstücken lagernden Müll- und Aschehaufen innerhalb von 3 Tagen fortzuschaffen. Falls Sie dieser Auforderung nicht nachkommen, werden gegen Sie strenge Strafmaßnahmen erhoben."

Für den Sonntag, 22. September 1946, lädt der Vorstand alle Mitglieder in die Havel- und Wiesenstraße zu einer gemeinsamen Trümmerbeseitigung ein. Die Aktion wird ein voller Erfolg, so dass man sie am 6.Oktober 1946 wiederholt: „Wir rechnen auch diesmal wieder mit einer regen Beteiligung und werden unsererseits für die Bereitstellung der Fahrzeuge und Karren sorgen. Auf der anderen Seite bitten wir aber unsere Mitglieder, auch diesmal wieder einen Spaten mitzubringen."

Im Prüfbericht über die Jahre 1947 und 1948 heißt es: „Das Unternehmen war, ebenso wie in den Vorjahren, im Berichtsjahr bestrebt, den durch Bombenangriff zerstörten und beschädigten Wohnraum wieder herzustellen. Ende 1948 waren noch 7 Wohnungen, gegenwärtig sind nur noch 2 Wohnungen unbenutzbar. Neben den Wiederaufbauarbeiten sind auch in den Berichtsjahren sonstige Kriegsschäden beseitigt und laufende Instandsetzungen ausgeführt worden. Bestimmend für den Umfang und das Tempo aller baulichen Maßnahmen war die Lage auf dem Baustoffmarkt, die sich auch in den Berichtsjahren noch als sehr schwierig erwiesen hat."

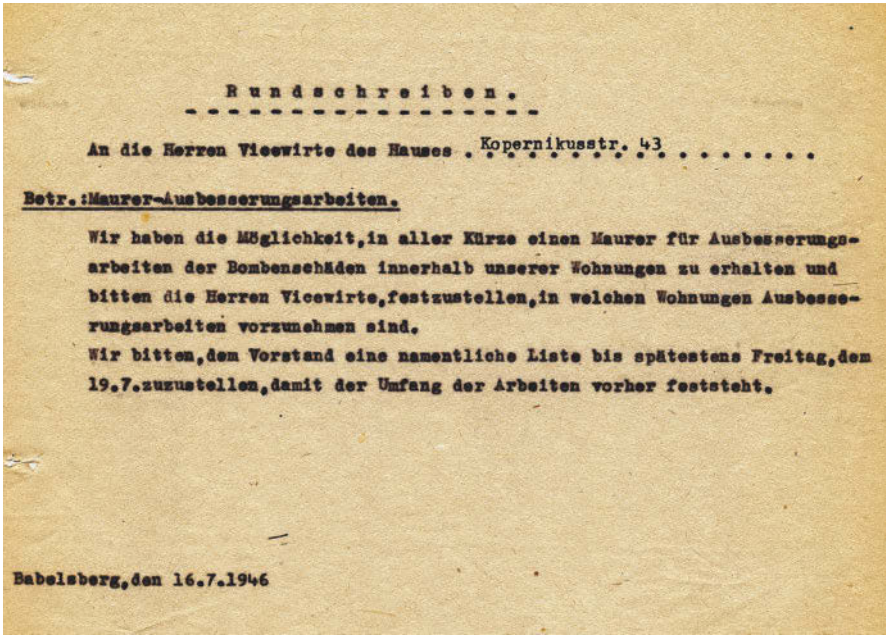
Der Bericht der Prüfer warnt: „Die Geldverhältnisse sind durch die Zeitumstände stark in Mitleidenschaft gezogen worden." Der Anteil des Umlaufvermögens am Gesamtvermögen belaufe sich auf 0,3%, was „bedenklich gering" sei.

Eine nicht unerhebliche Ursache sei die „Investierung flüssiger Mittel im Wiederaufbau zerstörten und beschädigten Wohnraums." Der Bericht analysiert: „Die Wiederaufbauarbeit erfolgte durch Bauunternehmer im Tagelohn. Das dürfte eine der Ursachen sein, die für den Teilschaden verhältnismäßig hohe Wiederaufbaukosten erfordern." Rechnungen von Handwerkern werden nicht sofort gezahlt, sondern immer erst dann, wenn Geld vorhanden ist. Mitunter erfolgt die Rechnungslegung erst im folgenden Jahr. Offenbar nimmt der Vorstand Bauleistungen immer dann in Anspruch, wenn sie gerade zur Verfügung stehen. Wer weiß, ob sie noch abrufbar sind, wenn Geld da ist.

Trotz Mahnung verändert der Bauverein sein Geschäftsgebahren nicht. Beim Bauen bleibt er eigen. Der Prüfbericht für 1949 vermerkt: Die Finanzierung des Wiederaufbaus erfolgt aus dem Umlaufvermögen „wodurch der Flüssigkeitsgrad bedenklich gesunken ist". Daneben arbeite man „zum großen Teil mit Stillschweigen gestundeten Kapitaldien-

sten.“ Ein Jahr später resümieren die Prüfer: Unter Umgehung langfristiger Kredite habe man Mittel akquiriert, was zu einer „angespannten Liquiditätslage der Genossenschaft“ geführt habe. Man empfehle, mit „den Gläubigern Vereinbarungen bezüglich der Kapitaldienstrückstände zu treffen und künftig die Wiederaufbau- und Instandhaltungskosten auf das unbedingt Notwendige zu beschränken.“

Die Empfehlung kommt zu spät: Für das Geschäftsjahr 1950 kann endlich bilanziert werden, dass „die vor Eintritt der Kriegsschäden verwaltete Wohn- und Nutzfläche wieder voll nutzbar“ ist. Dieser Satz, zu jener Zeit ein durchaus hoffnungsvoller, sagt aber auch, dass man gerade erst wieder so etwa auf dem Stand von Mitte der dreißiger Jahre angelangt war. Von den beinahe 50 Jahren ihres Bestehens hat die Genossenschaft mehr als 20 durch Kriege verloren.



Rundschreiben.

An die Herren Vicewirte des Hauses . Kopernikusstr. 43 .

Betr.: Maurer-Ausbesserungsarbeiten.

Wir haben die Möglichkeit, in aller Kürze einen Maurer für Ausbesserungsarbeiten der Bombenschäden innerhalb unserer Wohnungen zu erhalten und bitten die Herren Vicewirte, festzustellen, in welchen Wohnungen Ausbesserungsarbeiten vorzunehmen sind.
Wir bitten, dem Vorstand eine namentliche Liste bis spätestens Freitag, dem 19.7. zuzustellen, damit der Umfang der Arbeiten vorher feststeht.

Babelsberg, den 16.7.1946

Oben:
Per Hausaushang werden die Mitglieder zum Wiederaufbau aufgefordert

Unten:
Bombenschäden in der heutigen Franz-Mehring-Straße

1950 - 1959

Mit uns zieht die neue Zeit

Auf steinigen Wegen in die neue Zeit

Die DDR weiß nichts mit den alten Genossenschaften anzufangen. Statt auf deren bewährte Strukturen zurück zu greifen, werden neue gegründet. Während man die erfahrenen Genossenschaften verdächtigt, dem „alten Geist“ anzuhängen, wollen diese inzwischen nur eins: Klarheit über ihre Zukunft.

Zwei Ereignisse sind es, die die traditionsreichen Genossenschaften verunsichern. Zum einen ist es die Förderung des privaten Wohnungsbaus durch die DDR-Regierung, zum anderen die massenhafte Gründung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG).

Das Ministerium der Finanzen veröffentlicht am 27.6.1953 eine Anweisung für die Gewährung von langfristigen Darlehen auf private Wohngrundstücke. Aufgrund dieser Bestimmungen können in der DDR erstmals private Wohnungsbauten günstig kreditiert werden. Die Genossenschaften scheiden als Nutznießer dieser Regelungen aus.

Im Dezember 1953 erlässt der Ministerrat der DDR die „Verordnung über die weitere Verbesserung der Lage der Arbeiter und die Rechte der Gewerkschaften“. Er regelt die Neugründung von Genossenschaften. Das Ministerium für Aufbau und das Finanzministerium sind verpflichtet, „innerhalb von drei Monaten“ ein Musterstatut für die neu zu gründenden Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften auszuarbeiten. Entsprechende Grundstücke sollen durch die Gemeinden, Geld durch das Finanzamt zur Verfügung gestellt werden.

Am 18. Februar 1954 erklärt das Führungsgremium des Verbandes sächsischer Wohnungsunternehmen, zu dem auch der Bauverein gehört: „Der Verbandsausschuss nimmt ... davon Kenntnis, dass die Einschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in die Bildung von Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften nicht möglich gewesen ist, da diese Bildung zunächst lediglich auf der Grundlage der großen Produktionsbetriebe vor sich gehen wird und nur so erfolgreich vor sich gehen kann.“ Damit stelle sich allerdings die Frage, welchen Platz die alten Genossenschaften in der Wohnungsbaupolitik der DDR

einnehmen werden. Der Verbandsausschuss beauftragt daher die Verbandsleitung, „durch Verhandlungen mit den maßgebenden Stellen der Regierung der DDR über die künftigen Existenzbedingungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Klarheit zu gewinnen.“ In einem Rundschreiben definiert der Verband am 27. Dezember 1954 sein Ziel: „Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben nach wie vor den Wunsch, als der Faktor von erheblicher wirtschaftlicher, kultureller und sozialer Bedeutung, den sie darstellen, in den Aufbau der DDR aktiv eingegliedert zu werden, nicht zuletzt durch die Möglichkeit bester Verwaltung des vorhandenen Wohnraumes, aber auch dadurch, dass sie imstande sind, für die Werktätigen neuen Wohnraum zu erstellen.“

Die Dokumente zu diesem Thema führen uns in eine fremde Welt. Bei der Frage um die Zukunft der alten Genossenschaften geht es um nichts Geringeres als um den Kampf der Systeme. Argumentationen, die heute zum Lächeln oder auch zum Kopfschütteln bewegen, stellten die Existenzfrage: Auflösung und Enteignung der Genossenschaft oder Anerkennung ihrer Leistungen und Wiederherstellung ihrer Rechte.

Diese Frage ist im Verständnis der Zeitgenossen eine ideologische. Die alten Genossenschaften stehen im Verdacht des „Nurgenossenschaftstums“: Sie würden „in engherziger Abgeschlossenheit eines historisch gewordenen Kreises verharren wollen“, sich lediglich auf sich beziehen und sich nicht dem Aufbau der neuen Zeit widmen wollen. Der Verband der Wohnungsunternehmen gelobt denn auch das Gegenteil: Man sei zwar Vertreter der alten Genossenschaften, gleichzeitig fühle man sich aber „doch als Teilhaber am Neuen, als Mitgestalter der Deutschen Demokratischen Republik, des ersten Staates der Arbeiter und Bauern.“ Natürlich sei es der Regierung der DDR belassen, zu entscheiden, ob man die Gemeinnützigen Genossenschaften liquidieren müsse. Aber, so heißt es unterwürfig: „Frei von allen Empfindlichkeiten steuern wir unter richtiger Anwendung des Grundsatzes von Kritik und Selbstkritik auf unser großes Ziel zu, die Wohnungsunternehmen fortschrittlich zu erhalten, zu verwalten und zu gestalten, so, als ob sie schon Volkseigentum wären, und so, dass sie es jeden Augenblick auch formal werden könnten.“ Und als Appell an die Mitgliedsunternehmen: „Wir müssen unseren Willen, beizutragen zum gesellschaftlichen Aufstieg, eindeutig und klar bekunden. Es kommt entscheidend auf die fortschrittliche Orientierung unserer Genossenschaftler an.“ Und dann fett gedruckt im Protokoll: „Wir können nicht ein stilles, weltabgewandtes Leben führen, indessen Kampf das Gebot der Stunde ist. Wir können nicht den Blick in die Vergangenheit richten, während vor uns schon das leuchtende Rot der Zukunft am Horizont aufdämmert.“ Die Selbstkasteiung findet ihren Höhepunkt in der Feststellung: Es käme nicht darauf an, was der Staat den Genossenschaften bieten könne, sondern umgekehrt sei die Frage zu stellen: Wie können die Genossenschaften dem Staat dienen?

Aufklärung in regen Haus- und Hofgemeinschaften

Derweil Staat und Regierung einen Weg suchen, wie man die Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften in den Aufbau des Sozialismus eingliedert, geht es auf den Höfen und in den Häusern des Bauvereins gesellig zu.

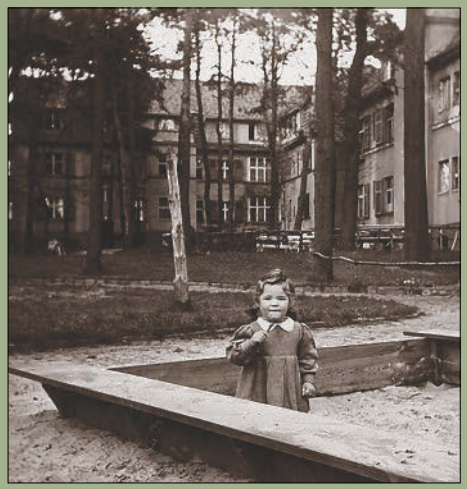
Neben der ideologischen Erziehung der Mitglieder bleibt die Erziehung zu Ordnung und Disziplin nicht auf der Strecke. Mit einem Rundschreiben mahnt der Vorstand am 8. September 1953: „Im Hinblick auf die kommende Jahreszeit bringen wir erneut den Beschluss einer der letzten Generalversammlungen in Erinnerung, wonach das Halten von Vieh in den Kellern keineswegs gestattet ist. Das Vieh muss also stets in den Stallungen untergebracht bleiben, wobei erwähnt werden muss, dass als Hühnerausläufe niemals die Höfe oder Gänge, sondern stets nur die zugewiesenen Gärten oder Stallungen benutzt werden dürfen.“

Auch schon vor mehr als 50 Jahren scheinen Hundehalter der Gemeinschaft verdächtig. So heißt es in demselben Rundschreiben des Vorstandes: „In Bezug auf die Hundehaltung ist zu sagen, dass die Hunde von den Höfen ferngehalten werden müssen, um jede Verunreinigung zu vermeiden. Sollten uns Verstöße hiergegen bekannt werden, müssen wir den betreffenden Genossenschaftsmitgliedern die Hundehaltung untersagen.“

Der Verband der Wohnungsunternehmen hatte voller Eifer klargestellt: „Ob unsere Wohnungsunternehmen und zumal unsere Genossenschaften Tummelplätze reaktionärer Bestrebungen oder ob sie Grundlagen für eine fortschrittliche Arbeit sind, das ist die entscheidende Frage, und diese Frage unterliegt unserer eigenen Bestimmung.“ Während die Verbandsleitung mit der Regierung über die Zukunft der Genossenschaften verhandelt, nehmen die Vorstände in Stadt und Land Kurs auf die Erziehung der Genossenschaftler. So erscheint ab sofort auch in den Prüfberichten des Bauvereins die Kategorie „Gesellschaftliche Tätigkeit“. Über 1953 heißt es: „Von den bestehenden Haus- und Hofgemeinschaften arbeiten vier sehr aktiv.“ Und weiter: „Die Verwaltungsorgane sind ständig um eine gute Sichtwerbung bemüht.“ Sichtwerbung meint hier nicht wirklich Werbung, sondern eher Propaganda, Spruchbänder an den Häusern mit den richtigen Losungen. Im folgenden Jahr berichten die Prüfer:“Die Aufklärungsarbeit in den teilweise regen Haus- und Hofgemeinschaften wird fortgesetzt.“ Wer klärt da wen und worüber auf? Im Bericht über das Jahr 1955 erfahren wir es: „Die Arbeit der Hausgemeinschaften in den Grundstücken Hermann-Maaß-Straße und Franz-Mehring-Straße ist als vorbildlich zu bezeichnen. Es werden laufend Hausversammlungen durchgeführt, in denen Referenten der Verwaltungsakademie „Walter Ulbricht“, die die Patenschaft für diese Hausgemeinschaften übernommen haben, zu den Mitgliedern sprechen.“ Aber man agitiert sich nicht nur, man hilft sich auch: „Auf Initiative eines der Genossenschaft angehörenden Gewerbelehrers werden die Wohnungen von minderbemittelten Genossenschaftsmitgliedern durch Angehörige der Prüfungsklasse zwecks Ablegung der Gesellenprüfung im Malerhandwerk kostenlos vorgerichtet.“

In diesen Jahren stellt der Bauverein sein Geschäftszimmer regelmäßig und unentgeltlich der Nationalen Front als Versammlungsraum zu Verfügung. Das erleichtert die eigene „gesellschaftliche Arbeit“, wie der Bericht für die Jahre 1959 bis 1961 vermerkt: „Die von der Nationalen Front organisierten Hausversammlungen, für deren Durchführung das Geschäftszimmer der GWG zur Verfügung steht, werden meist von Vorstands- oder Revisionskommissionsmitgliedern besucht, damit bei dieser Gelegenheit auch genossenschaftliche Fragen behandelt werden können.“

Bilder aus den 50er Jahren



1959 - 1989

Eigenleistung und Baufreiheit

Die Genossenschaft und der Sozialismus

1957 entscheidet sich die Frage nach der Zukunft der traditionsreichen Genossenschaften in der DDR. Sie werden als Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften (GWG) den Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) zur Seite gestellt. Der Prozess der Umwandlung dauert noch bis 1959. Zwei Jahre später ist man froh, die Anpassung vollzogen zu haben: Der Bauverein ist pleite.

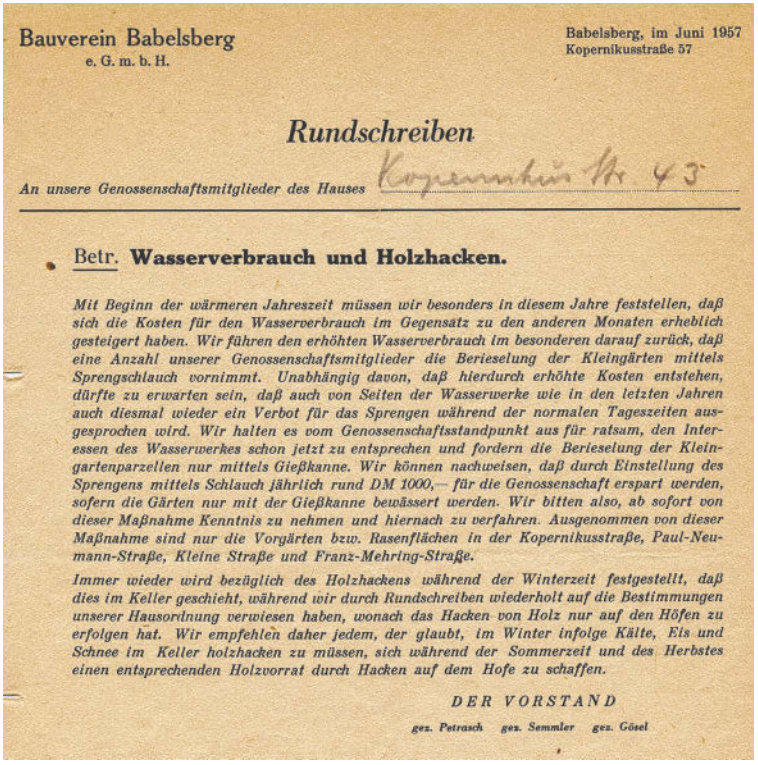
Der Weg des Bauvereins in den Sozialismus hat einen Namen: „Verordnung vom 14.3.1957 über die Umbildung gemeinnütziger und sonstiger Wohnungsbaugenossenschaften“. Der Regierungsbeschluss verändert die innere Organisation der Genossenschaften, unterstellt die Verteilung und Bewirtschaftung der Wohnungen dem Staat, kappt alle Finanzbeziehungen ins westliche Deutschland und schreibt eine neue Satzung vor.

Laut den neuen Bestimmungen ist der Bauverein nun ein „Zusammenschluss werktätiger Bürger der Deutschen Demokratischen Republik zum Bau genossenschaftlicher Wohnungen und deren gemeinsamer Verwaltung.“ Gleichwohl gehört das Bauen nicht zu den in der Satzung aufgelisteten Aufgaben der Genossenschaft. Ihre Aufgabe ist es vielmehr, „die Genossenschaftler zur Entwicklung der genossenschaftlichen Gemeinschaft und des genossenschaftlichen Lebens zu erziehen.“ Darüber hinaus gilt: „Es ist Aufgabe der Genossenschaft, die aktive Mitarbeit der Genossenschaftler zu veranlassen“, wobei es insbesondere um den „pfleglichen Umgang mit genossenschaftlichem Eigentum“, die „Sauberhaltung und Pflege der Anlagen“, die „Durchführung kleiner Reparaturen“ und die „ehrenamtliche Mitarbeit in der Verwaltung der Genossenschaft“ geht. Der Aufsichtsrat wird abgeschafft und durch eine Revisionskommission ersetzt. Buchhaltung und Finanzgebahren werden vereinfacht.

Eine außerordentliche Hauptversammlung des Bauvereins beschließt am 26. März 1958 die Umbildung in eine

GWG zum 1. April 1958. Die neue Satzung wird ebenfalls beschlossen.

Die Prüfberichte der folgenden Jahre bestätigen das Voranschreiten des Bauvereins in Richtung Fortschritt: „Die GWG widmete sich nach ihre Umbildung besonders den General- und laufenden Reparaturen des bestehenden Hausbesitzes.“ Das hatte sie zwar schon vorher getan, nun aber war es ja ein Stück Fortschritt. Auch die schon 50 Jahre alte Tradition der Vizewirtschaft erscheint nun im neuen Licht. „Die Mitglieder helfen durch die so genannte Vizewirtschaft, d.h. ein Mitglied pro Haus übernimmt jeweils für ein Jahr das Mietekassieren, die Entgegennahme und Weiterleitung von Reparaturaufträgen, die Verantwortung für Sauberkeit und Ordnung in den Häusern, Verwaltungsarbeit und hilft damit Kosten einsparen. Darüber hinaus hat ein großer Teil der Mitglieder bei der Grünflächenpflege und bei kleinen Reparaturen mitgeholfen. Es wird empfohlen, künftig diese Arbeiten durch die Hausvertrauensleute berichten zu lassen und sie als NAW-Leistungen anzuerkennen.“ Der Kampf der letzten Jahre ums Überleben, die vielen Versammlungen, das Aufklären und Beraten der Zukunft hat die Mitglieder offenbar müde gemacht, versammlungsmüde. „Entgegen den Bestimmungen, vierteljährlich Genossenschaftsversammlungen durchzuführen, fanden 1958 keine, 1961 und 1962 nur je eine und 1959 und 1960 je zwei Versammlungen statt.“ Damit nicht genug, so stellen die Prüfer fest: „Der Besuch der Veranstaltungen von nur rund 10 bis 20% der Mitglieder ist schlecht. Es war deshalb bisher noch keine Genossenschaftsversammlung beschlussfähig.“



Bauverein Babelsberg
e. G. m. b. H.

Babelsberg, im Juni 1957
Kopernikusstraße 57

Rundschreiben

An unsere Genossenschaftsmitglieder des Hauses Kopernikus Nr 43

Betr. **Wasserverbrauch und Holzhacken.**

Mit Beginn der wärmeren Jahreszeit müssen wir besonders in diesem Jahre feststellen, daß sich die Kosten für den Wasserverbrauch im Gegensatz zu den anderen Monaten erheblich gesteigert haben. Wir führen den erhöhten Wasserverbrauch im besonderen darauf zurück, daß eine Anzahl unserer Genossenschaftsmitglieder die Berieselung der Kleingärten mittels Sprengschlauch vornimmt. Unabhängig davon, daß hierdurch erhöhte Kosten entstehen, dürfte zu erwarten sein, daß auch von Seiten der Wasserwerke wie in den letzten Jahren auch diesmal wieder ein Verbot für das Sprengen während der normalen Tageszeiten ausgesprochen wird. Wir halten es vom Genossenschaftsstandpunkt aus für ratsam, den Interessen des Wasserwerkes schon jetzt zu entsprechen und fordern die Berieselung der Kleingartenparzellen nur mittels Gießkanne. Wir können nachweisen, daß durch Einstellung des Sprengens mittels Schlauch jährlich rund DM 1000,— für die Genossenschaft erspart werden, sofern die Gärten nur mit der Gießkanne bewässert werden. Wir bitten also, ab sofort von dieser Maßnahme Kenntnis zu nehmen und hiernach zu verfahren. Ausgenommen von dieser Maßnahme sind nur die Vorgärten bzw. Rasenflächen in der Kopernikusstraße, Paul-Neumann-Straße, Kleine Straße und Franz-Mehring-Straße.

Immer wieder wird bezüglich des Holzhackens während der Winterzeit festgestellt, daß dies im Keller geschieht, während wir durch Rundschreiben wiederholt auf die Bestimmungen unserer Hausordnung verwiesen haben, wonach das Hacken von Holz nur auf den Höfen zu erfolgen hat. Wir empfehlen daher jedem, der glaubt, im Winter infolge Kälte, Eis und Schnee im Keller holzhacken zu müssen, sich während der Sommerzeit und des Herbstes einen entsprechenden Holzvorrat durch Hacken auf dem Hofe zu schaffen.

DER VORSTAND

gez. Petrasch gez. Semmler gez. Gösel

Niemanden wundert es, dass die schlampige Disziplin den Bauverein in den Ruin getrieben hat: Per 31.12.1961 weist die Bilanz einen geldmäßigen Fehlbetrag in Höhe von 76.251,76 DM aus. Ursache sind die hohen Kosten für laufende Reparaturen einschließlich der Zuschüsse für die Schönheitsreparaturen, die die Mieter auszuführen haben.

Die Kosten übersteigen alle Regeln. Geplant sind 1,10 DM pro Quadratmeter Wohnfläche, real werden 1958 schon 1,32 DM und 1961 sogar schon 1,68 DM ausgegeben. Die wirtschaftliche Situation erfordert energische Maßnahmen, die die Prüfer einfordern: Umschuldungen sind vorzunehmen, ein neuer Kredit in Höhe von 6.450 Mark muss bei der Stadtsparkasse Potsdam in Anspruch genommen werden.

Die Pleite und ihr Ende zeigen, dass es gut war, eine GWG zu werden. Die Hauptversammlung von 1962 stellt rückblickend fest: „Das Geld dazu wurde durch die Umwandlung in eine sozialistische Genossenschaft verfügbar“.

Königstreu und vaterländisch, aber im Grunde sozialistisch

Im Prüfbericht für die Jahre 1958 bis 1961 steht der Satz: „Die Genossenschaftsversammlungen werden regelmäßig mit einem aktuell-politischen Referat, in dem besonders die Zusammenhänge zwischen Politik und genossenschaftlichem Leben herausgearbeitet werden, eingeleitet.“

Leider ist ein solches Referat nicht erhalten geblieben, wohl aber das, was die Protokollanten für wichtig erachteten. Im 50. Jahr des Bauvereins tagt die Generalversammlung am 29. November 1954. Die Pflicht der Stunde sei es „einen entschlossenen Kampf zu führen gegen die Monopolkapitalisten und Junker, sich auf die Seite der Sowjet-Union zu stellen und diese im Kampf um den Frieden tatkräftig zu unterstützen, damit wir bald ein friedliches, einiges, demokratisches Vaterland bekommen.“ Der Verein hat zu diesem Zeitpunkt 663 Mitglieder mit 770 Anteilen. Man beschließt, eine Kommission zu wählen, die bei Reparaturen die Arbeit der Handwerker begutachtet und bei mangelhafter Ausführung das Geld zurückhält. Zum 50. Jubiläum des Bauvereins bekennen die Mitglieder ihren Stolz, die Genossenschaft aus den Trümmern gerettet und wieder aufgebaut zu haben. Dann wird debattiert, ob die nächste Generalversammlung auch wieder in der Aula der Beethoven-Schule stattfinden würde, oder ob man „.lieber wieder in ein Lokal gehen sollte.“ Es bleibt bei der Aula.

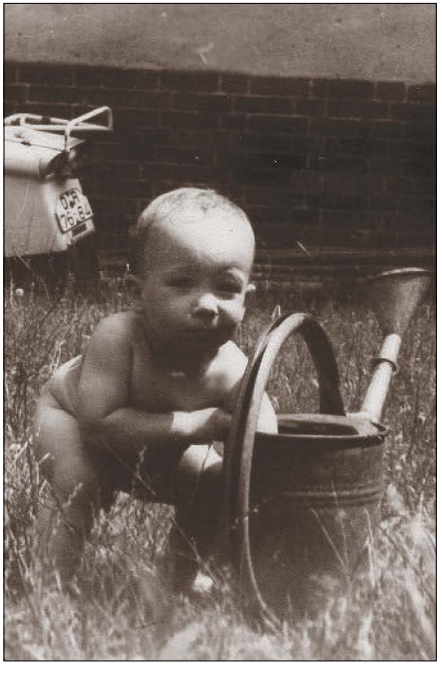
Die 50. Hauptversammlung im November 1957 würdigt die kosmischen Rundflüge des Sputniks, das 33. Plenum der SED, den 40. Jahrestag der Oktoberrevolution. „Es wird darauf hingewiesen, dass uns große Aufgaben bevorstehen...“, beschwört das Protokoll.

Die Hauptversammlung im Juni 1959 lässt ihre Gedanken in die Ferne schweifen: Beim „Aufbau unserer Genossenschaft denken wir auch an unsere Kinder und Enkel, die nach uns auch in schönen, modernen Wohnungen leben wollen“. Sogar der Wunsch nach der Einheit Deutschlands flackert noch einmal auf. Zu Beginn der Genossenschaftsversammlung im November desselben Jahres gibt der „Luftschutzbeauftragte der Volkspolizei“ einen Bericht über „Die Notwendigkeit der Neuorganisation des zivilen Luftschutzes“. Die Zahl der Mitglieder schwindet: 476 mit 547 Anteilen.

Fünf Tage vor Heiligabend des Jahres 1960 findet die Hauptversammlung im Karl-Marx-Werk II in der Ernst-Thälmann-Straße statt. Den beiden Namen nach von vornherein ein verpflichtender Ort für weitgehende Erörterungen zur Lage der Revolution nebst Analyse des Reparaturgeschehens. Bevor man zu bevorstehenden Malerarbeiten und der dringlichen Reparatur kaputter Dächer kommt, wird diesmal der Kolonialismus in Afrika aufs Korn genommen. Vielleicht hat es ja mit dem kalten Winter zu tun. Die Rede ist von noch auszumerzenden Resten des Kolonialismus in Afrika, dem Weltfrieden und der Aufgabe, neue Wohnhäuser aufzubauen und das Geschaffene in Frieden zu bewahren. Niemand konnte allen Ernstes behaupten, da sei nicht was Wahres dran. Es folgt noch die nützliche Ermahnung, bei Frost die Wasserleitungen zu schützen und zu streuen, wenn es auf dem Bürgersteig eisglatt wird. Jenseits vom alten Afrika ergibt sich auf einmal noch eine ganz hiesige, moderne Problemstellung: Ein Baugenosse fragt an, „welchen Standpunkt der Vorstand hinsichtlich des Bauens von Garagen einnimmt, um den aus der verstärkten Motorisierung entstehenden Wünschen der Baugenossen zu entsprechen“. Der Vorstand gibt zu verstehen, „dass an einen Garagenbau in Regie oder auf Kosten der Genossenschaft zunächst noch nicht zu denken ist“. Wer eine Garage benötige, der müsse den Bau auf eigene Kosten be-

werkstelligen. Allerdings sei dafür die Genehmigung aller zuständigen Dienststellen sowie eine Zustimmung des Vorstandes nötig. Die Motorisierung wird sacht in eine lang gezogene bürokratische Kurve gelenkt.

Der Bauverein gerät in den Folgejahren immer mehr zu einem Reparatur- und Ausbesserungswerk. Und wie nebenbei zu einer kleinen Volkshochschule für alle grundsätzlichen Fragen von Welt. Im Jahre 1961 sind die „herrlichen Perspektiven des 22. Parteitages der KPdSU“ der Hauptversammlung Motivation genug, um „mitzuhelfen, die Schlacken des Kapitalismus abzuschütteln und dem Sozialismus zum Siege zu verhelfen.“ Bei der Gelegenheit bescheinigt man sich selbst und im Namen des Bauvereins sicherheitshalber noch rückwirkend bis in die Tage von dessen Gründung anno 1904 „schon immer sozialistische Bestrebungen“ verfolgt zu haben. Mehr kann man Geschichte nicht abverlangen.



Kinder in der Wohnanlage Hermann-Maaß-Straße in den 40er, 50er und 70er Jahren

Foto auf Seite 34:
Vorbereitung zum Hoffest

Selbst ist der Mann solange er nicht 75 ist

Das Zauberwort der siebziger Jahre heißt Eigenleistung. Aus heutiger Sicht mutet das Wort an sich ein bisschen egoistisch an, klingt sehr nach „Ich für mich“, was in einer Gesellschaft auf dem historischen Weg vom ICH zum WIR beinahe konterrevolutionär klingt.

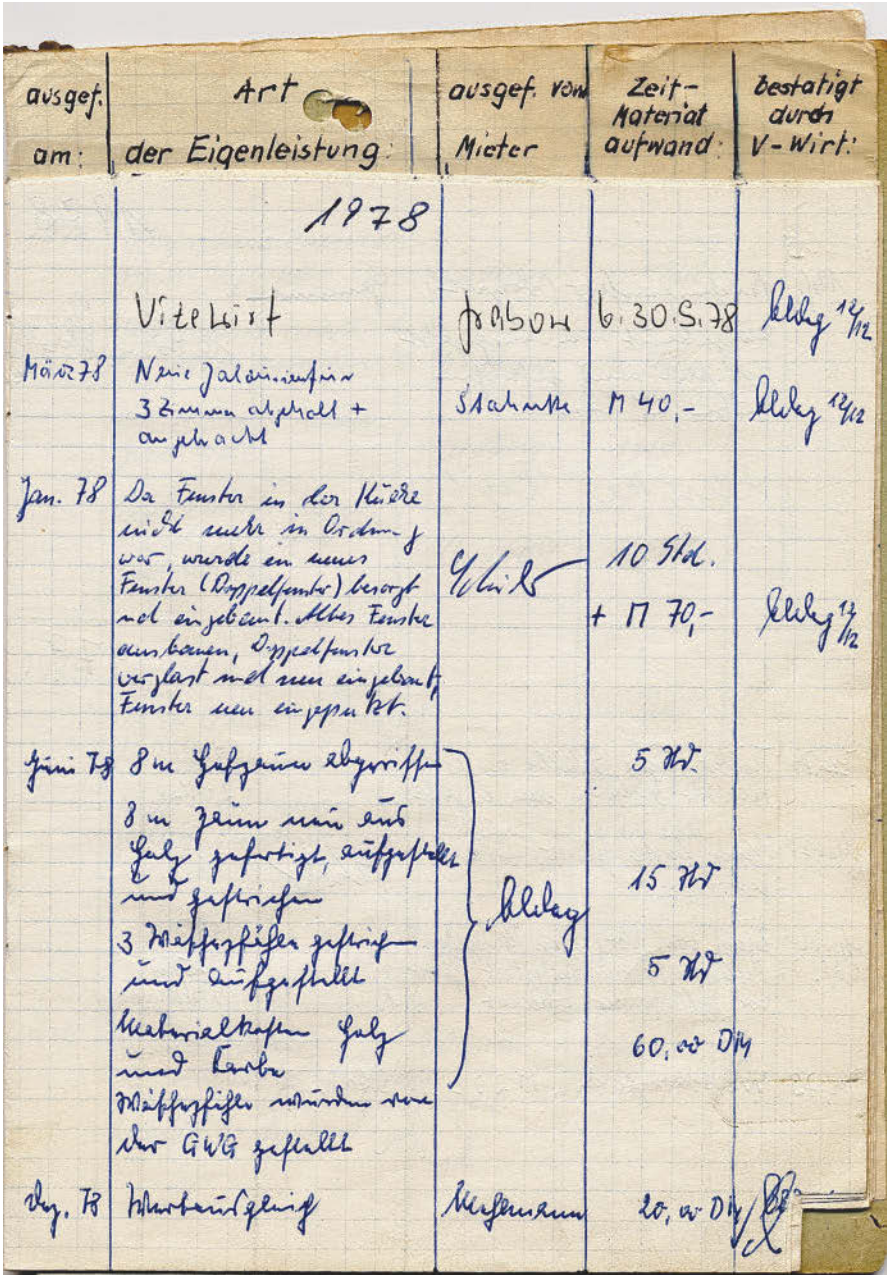
Aber das Gegenteil war der Fall: Aus der Perspektive der planwirtschaftenden Gesellschaft waren 10 Stunden werterhaltende Eigenleistung eine riesige Produktionsreserve: 10 Stunden von jedem der rund 600.000 Genossenschaftler im Land, das sind 6 Millionen! Würde es gelingen, diese Kapazitäten für das Streichen der Fenster und Türen, das Reparieren der Dächer und Leitungen oder das Neusetzen von Zäunen einzusetzen, dann könnte man Reparaturkapazitäten sparen und den sich häufenden Beschwerden der Bewohner eine Handlungsanweisung entgegensetzen: Selbst ist der Mann!

Wie geplant, so wird’s getan: Jedem Mitglied einer Genossenschaft werden 10 Pflichtstunden verordnet. Die Hauptversammlungen haben ihre Statuten zu ergänzen und entsprechende Voraussetzungen zu schaffen: „Die Einhaltung des Beschlusses ist durch die Hausgemeinschaft zu überwachen; mindestens einmal jährlich ist dem Vorstand ein Bericht zu erstatten, damit eventuell nicht geleistete Stunden in Rechnung gestellt werden können. Soziale Härten sind zu vermeiden, wer körperlich und finanziell zur Ableistung bzw. Abgeltung nicht in der Lage ist, kann durch Beschluss der Hausgemeinschaft von der Leistung befreit werden.“ Der Bauverein gibt sich 1972 eine entsprechende „Richtlinie“. Demnach gelten als Eigenleistungen: Reparaturen, soweit diese angemeldet sind, Werterhaltungsmaßnahmen, wie zum Beispiel das Streichen der Fenster, die Pflege der Gärten, die Hilfe beim Einrichten von Kinderspielplätzen und die Arbeit in den ehrenamtlichen Gremien.

In der Praxis umfasst Eigenleistung buchstäblich alles. Frau L. kommt beim „ständigen Fortschaffen des auslaufenden Wassers“ anlässlich eines „Wasserrohrbruches der Heizung auf dem Boden“ im April 1972 auf drei Stunden Eigenleistung. Dieselbe Menge an Zeit verbucht N. am 25. März unter: „Schnee gefegt“. Allein im Kampf mit den verschiedenen Aggregatzuständen eines widrigen Elements, kann man Punkte sammeln, für sich und die Hausgemeinschaft. „Im letzten Sommer habe ich 11 Eisenpfähle an meinem Gartenzaun eingerammt, weil die Holzpfähle abgefault waren. Außerdem habe ich zwei Mal Rohrverstopfungen beseitigt, dafür noch eine Reinigungsspirale gekauft für 29,80 DM. Ich bin bereit für den Aufbau 20 DM zu zahlen, bitte aber meine Arbeit anzurechnen.“ Ob Herr K. mit einer zweifachen Rohrverstopfung und der eigens dafür angeschafften Reinigungsspirale um die Zahlung der 20,00 Mark herumgekommen ist, ist nicht überliefert.

Das Lösen von Rohrverstopfungen steht auf der Hitliste der Eigenleistungen jedenfalls ganz oben. Dicht gefolgt von Kehren und Laub aufsammeln. Besonders aufwändig und zeitraubend war die Instandsetzung von Jalousien, da konnten schon mal 20 Stunden verstreichen. „Mehrfaches Absicheln von Gras“ hinterm Haus (3 Stunden) plus Harken „von Blättern von Rasenflächen“ vor dem Haus (7 Stunden) brachten ganz genau 10 Stunden.

Die Summe aller Eigenleistungen musste monatlich dem Rat der Stadt Potsdam, Abteilung Wohnungswirtschaft, rapportiert werden. Die meldeten das selbstredend ihrerseits weiter. Und irgendwo am sensibelsten Ende aller Melde-Wege hätte wohl die Parteiführung eigentlich ins Grübeln geraten müssen, darüber, was doch so alles so oft ver-



ausgef. am:	Art der Eigenleistung:	ausgef. vom Mieter	Zeit-Material aufwand:	bestätigt durch V-Wirt:
	1978			
	Vitewirt	Grabow	6.30.5.78	[illegible] 12/12
März 78	Neue Jalousienfirn 3 Zimmer abgehalt + angebracht	Stahnke	M 40,-	[illegible] 12/12
Jan. 78	Da Fenster in der Küche nicht mehr in Ordnung war, wurde ein neues Fenster (Doppelfenster) besorgt und eingebaut. Altes Fenster ausbauen, Doppelfenster verglast und neu eingebaut, Fenster neu eingeputzt.	[illegible]	10 Std. + M 70,-	[illegible] 12/12
Juni 78	8 m Hofzaun abgerissen	[illegible]	5 Std.	
	8 m Zaun neu aus Holz gefertigt, aufgestellt und gestrichen		15 Std.	
	3 Wäschepfähle gestrichen und aufgestellt		5 Std.	
	Materialkosten Holz und Farbe		60,00 DM	
	Wäschepfähle wurden von der GWG gestellt			
Dez. 78	Werbausgleich	Mehlmann	20,00 DM	[illegible]

stopft sein konnte in ihrem hübschen Märchenland.

Bei 348 Mitgliedern, die jeweils zu 10 Stunden verpflichtet sind, kann man von der Genossenschaft 3.480 Stunden erwarten. Erbracht werden 1971 nur 1.772,75 Stunden. 752,5 Stunden wurden erlassen, weil die betreffenden Mitglieder älter als 75 Jahre sind oder das Haushaltseinkommen des Mitgliedes unter 350,00 Mark liegt. 954,75 Stunden werden finanziell abgegolten, macht 1,909,50 M.

Ende der siebziger Jahre beklagen die Prüfer die zunehmende Tendenz, die Pflichtstunden finanziell abzugelten. Sie ordnen an: „Auf die Ableistung der Pflichtstunden in Form von Arbeitsleistungen muss orientiert werden. Entsprechende Maßnahmen sind vom Vorstand einzuleiten.“

Aber das Mobilisierungswerk schlägt fehl. Weder der Einfallsreichtum bei der Abrechnung noch der tatsächliche Fleiß der Genossenschaftler kann die fehlenden Handwerker ersetzen. Die Bausubstanz braucht inzwischen professionelle Pflege, ihre Ermüdung fachmännische Zuwendung. Aber genau die bleibt aus: „Wegen fehlender Baukapazität kann der tatsächliche Bedarf nicht abgedeckt werden. Besonders dringend werden Dach- und Putzarbeiten sowie die Auswechslung von Rohrleitungen.“ Mit Pflichtstunden in Eigenleistung ist da nichts mehr zu machen.

Abrechnung der Eigenleistungen

Baufreiheit für S-förmige Übergänge

Die Bedrohung trägt das Kleid einer Anfrage: Ob die Flurstücke 21 bis 31 der Gemarkung Babelsberg dem Bauverein gehören würden, will der Rat der Stadt Potsdam wissen. Für eine schnelle Erledigung wäre man dankbar, da „dieses Gebiet in den nächsten Jahren für den staatlichen Wohnungsbau vorgesehen ist."

Die Rückfrage des Vorstandes bestätigt die schlimmsten Befürchtungen. Der geplanten Bebauung des Areals zwischen Nuthe, Havel und Babelsberger Park sollen die Häuser des Bauvereins in Havel- und Nuthestraße weichen: „Um ein einprägsames und von modernen Gesichtspunkten konzipiertes Stadtbild zu erhalten, kann der Wohnkomplex nur als Ganzes betrachtet werden. Unter Beibehaltung Ihrer Wohnblocks kann die vorgegebene städtebauliche Zielstellung nicht erreicht werden.

Einen Monat später wird das Gebiet zum Aufbaugebiet erklärt. Gesetzliche Grundlage ist das Aufbaugesetz der DDR vom 6. September 1950, wonach die Kommunen berechtigt sind, Grundstücke für die Errichtung von Wohngebieten in Anspruch nehmen zu können.

Was da auf eine Enteignung des Bauvereins hinauslief, folgte einer großen Idee, die der Rat der Stadt mit Schreiben vom 28. Februar 1969 erläutert: „Bei der städtebaulichen Konzeption wurde von der gesamtstädtischen Komposition ausgegangen. Die schalenförmige Anordnung der künftigen Wohnscheiben und Hochhäuser um das Stadtzentrum von Potsdam soll sich in S-Form im Gebiet Zentrum-Ost/Babelsberg fortsetzen, um am Babelsberger Park in optischer Beziehung zu den Höhenzügen auszuklingen." Generell bietet das Gebiet zwischen Nuthe und Babelsberger Park Baufreiheit „bis auf die von Ihnen bewohnten 5 Wohnblocks in der Havel- und Wiesenstraße."

Die Abrisspläne umfassen 86 Genossenschaftswohnungen. Die Stadt Potsdam drängt auf eine schnelle Erledigung der Sache: Zügig will man in Verkaufsverhandlungen eintreten, als Übergabetermin wird der 31.12.1969 vorgesehen.

Schon im April versammelt man die betroffenen Bewohner und bietet ihnen neue Wohnungen in der Waldstadt an. Die Umzugskosten will die Stadt tragen, in Härtefällen wäre auch das Geld für Gardinen da, wenn auch nur für solche mittlerer Qualität. Aber die Mieter wollen nicht so gerne weg. Sie wohnen im Grünen, die meisten haben einen Garten, viele eine Garage. Außerdem sind die Mieten in den Neubauten viel zu hoch. Könnte man nicht wenigstens eine Altbauwohnung haben? Bis Mai 1970 muss Zentrum-Ost geräumt werden.

Vorstand und Revisionskommission tragen das Unbehagen der Mitgliedschaft in die Stadtverwaltung. Hier macht man am 27. August den Genossenschaftlern klar: „Falls die Genossenschaft zum Verkauf nicht bereit sein sollte, würde die Stadt umgehend das gesetzliche Entschädigungsverfahren einleiten, für das die gleichen Bedingungen wie beim Verkauf gelten. Bei richtiger ideologischer Einstellung sollte jedoch der Weg des Verkaufs gewählt werden." Die Abgesandten des Vorstands erklären ihrerseits: „Die Frage des Verkaufs könne nicht sofort, sondern erst nach Beratung mit dem Vorstand und gegebenenfalls nach Rücksprache mit der Revisionskommission entschieden werden. Wahrscheinlich sei es jedoch darüber hinaus nötig, die Meinung der Genossenschaftsmitglieder zu dieser grundsätzlichen Frage in einer Versammlung zu hören und dort die Ermächtigung zum Verkauf geben zu lassen." Nach diesem Austausch der Meinungen war die Atmosphäre zwischen den Gesprächspartnern eher gespannt. Das Protokoll vermerkt: „Die Verteter der Stadt nahmen von diesen

Darlegungen Kenntnis.“ Aber es ging seinen sozialistischen Gang. Mit 86 zu 24 Stimmen ermächtigt die Genossenschaftsversammlung am 29. September 1969 den Vorstand, Verkaufsverhandlungen zu führen.

Für den Abriss der Wohnblöcke mit 86 Wohnungen einschließlich „Nebenanlagen und Pflasterung“ sind rund 511.000 Mark im Gespräch, für Grund und Boden weitere 66.396 Mark. Während die Stadt dem Bauverein von diesen Summen jährlich 4.000 Mark zahlen will, hat der Bauverein anders gerechnet: Er will die Verechnung des Geldes mit seinen Hypotheken. Dann wäre die Genossenschaft schuldenfrei.

Es kommt aber doch ganz anders. Die Verhandlungen schleppen sich hin, der Verkaufstermin verstreicht. Mit Schreiben vom 16. Juli 1970 teilt die Stadt dem Bauverein mit: „Bei der Neukonzipierung des Wohnkomplexes Zentrum-Ost/Babelsberg wurden die Häuser Ihrer GWG Bauverein Babelsberg mit einbezogen. Ein Abriss dieser Häuser erfolgt nicht.“ Wie die Einbeziehung konkret aussehen wird, wisse man noch nicht. So bald es darüber Unterlagen gäbe, wäre man zu Konsultationen bereit.

Der Prüfbericht für das Jahr klingt erleichtert: „Damit ist für die GWG und die in diesen Grundstücken wohnenden Mitglieder eine schwerwiegende Belastung gegenstandslos geworden.“ Allerdings: Im Oktober 1972 verkauft der Bauverein dann doch an die Stadt. Die 13.666 unbebauten Quadratmeter, die bisher als Gärten genutzt werden, werden für die Errichtung von Plattenbauten benötigt.

Zentrum Ost ohne Aufschüttungen und Hochhäuser.
Oben: Blick zur Havel, rechts liegt der Babelsberger Park
Mitte: Überschwemmte Nuthewiesen
Unten: Blick mit Schwan in Richtung Babelsberg

Auf der Suche nach Partnern

Ein Land reckt seine Glieder: Ein riesiges Neubauprogramm kündigt sich an. Der Staat bringt Wohnungsunternehmen, Bauindustrie und Projektanten in Stellung. So werden die Genossenschaften, um die es eher still geworden war, neu entdeckt.

Anfang der 70er Jahre gewinnt der Wohnungsneubau in der DDR wieder an Bedeutung. In der Bezirkshauptstadt entsteht das Wohngebiet „Potsdam West“ und ab Mitte der 70er Jahre wird der erste Abschnitt von „Zentrum Ost“ gebaut. Kurz darauf beginnen die Vorbereitungen für die Errichtung des Wohngebietes „Am Stern“. Auf der Suche nach Produktivitätsreserven besinnt man sich der Genossenschaften: 15% des Grundvermögens der in den 50er Jahren gegründeten Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften - so die Statistik - ist von den Mitgliedern selbst geschaffen. Dazu tragen die Eigenleistungen bei, die jedes Mitglied zu erbringen hat, das eine neue Wohnung möchte, aber auch die Pflege der Häuser und Vorgärten. Zusätzliche Kapazitäten ließen sich über die so genannten Trägerbetriebe der Genossenschaften erschließen. Trägerbetriebe waren jene, die ihre Mitarbeiter über die Genossenschaft mit Wohnungen versorgen ließen. Im Gegenzug unterstützen die Betriebe die Genossenschaften mit Finanzen und Material. Eine wichtige Rolle spielten die Feierabendbrigaden. Hier taten sich Leute zusammen, um in ihrer Freizeit und außerhalb jedweden Tarifs Hausflure zu renovieren und notwendige Reparaturen vorzunehmen.

Alsbald wurden diese traditionellen Hilfeleistungen Gegenstand staatlicher Planung und Bestandteil der alljährlichen Volkswirtschaftspläne. Allein 1973 leisteten Genossenschaftsmitglieder republikweit Bau- und Instandsetzungsarbeiten im Wert von 17,2 Millionen Mark.
Nicht alle diese Vorteile griffen bei den Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften. Sie waren zu klein für Reparaturbrigaden, hatten keinen Zugriff auf Neubauwohnungen und keine Trägerbetriebe. Aber auch sie sollten bei der Suche nach Reserven für den Wohnungsbau eine Rolle spielen: Würde man die vielen kleinen alten Genossenschaften zusammenfassen, so das Ansinnen der Planwirtschaftler, dann könnte man große Einheiten bilden, in denen sich auch Feierabendbrigaden lohnen würden. Könnte man sie dann in die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) überführen, dann wären auch sie stärker in die Wohnungsversorgung der Großbetriebe eingebunden.

Dieser Logik folgend propagiert der Staat ab Mitte der 70er Jahre die Fusion kleinerer Wohnungsgenossenschaften, vornehmlich der vielen GWG. Entsprechende Gesetzesänderungen waren bereits seit 1971 vorgenommen worden. Eine 1974 erscheinende Publikation unter dem Titel „Nationale Front und AWG im MACH-MIT-Wettbewerb“ zählt die Vorteile eines Zusammenschlusses auf: „Der Verwaltungsaufwand wird geringer. Die Wohnungen können sinnvoller vergeben werden, die Tauschmöglichkeiten innerhalb der AWG erhöhen sich. Eine effektivere Instandhaltung der Wohngebäude ist möglich.“ Und: „Der Aufbau eigener Baukapazitäten wird sinnvoll.“ Die Autoren werben mit proletarischen Lehren: „Es ist eine alte Weisheit, dass eine Faust stärker ist als 5 einzelne Finger, dass das Ganze seinem Wesen nach mehr ist als die Summe seiner Teile. Der Trend geht deshalb seit einem reichlichen Jahr auf den Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften.“ Beim Bauverein hat man die Zeichen der Zeit längst erkannt. Bereits vor dem Erscheinen der zitierten Broschüre der Nationalen Front rührt sich der Bauverein in dieser Frage.

Der Prüfungsverband für Arbeitwohnungsbaugenossenschaften hatte dem Vorstand vorgeschlagen, sich mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft „Paul Neumann“ (heute GEWOBAe.G.) zusammen zu schließen. Der Vorstand des Bauvereins wendet sich am 7. August 1973 an die benachbarte Genossenschaft: „Wir von uns aus wären bereit, diesen Vorschlag mit Ihnen zu besprechen und bitten hierzu um Ihre Stellungnahme bzw. um einen Terminvorschlag für ein Zusammentreffen.“ Die Sache ist durchaus eilig, drum bittet man um einen Termin noch in diesem Monat.

Die GWG „Paul Neumann“ reagiert prompt, aber abschlägig: „Wir haben im Vorstand über diesen Vorschlag beraten und sind der Meinung, dass wir diesen z. Zt. nicht befürworten können.“ Allerdings will man nicht ganz auf die eventuellen Vorteile einer Fusion verzichten. Deshalb stellt das Schreiben vom 18. August 1973 eine Zusammenarbeit für das kommende Jahr in Aussicht: „Man sollte für 1974 erst einmal mit der gemeinsamen Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskapazitäten beginnen und dabei weitere Erfahrungen sammeln.“

Aus Sicht des Vorstandes kommt nach der Absage der GWG „Paul Neumann“ als Partner lediglich die AWG“Karl Marx“ in Frage. Die hat zu diesem Zeitpunkt rund 2.000 Wohnungen - im Vergleich zum Bauverein ein Riese.

Titelseite einer Broschüre der Nationalen Front der DDR, 1974

Kurzes Rendezvous mit Karl Marx

Reparaturleistungen sind kaum noch zu haben, der Instandsetzungsstau wächst und an Neubauwohnungen kommt der Bauverein auch nicht ran. Wenn es doch gelänge, jemanden zu finden, der beides hat: Neubauwohnungen und eigene Handwerker.

Im Dezember 1975 formulieren sieben Genossenschaften eine gemeinsame Eingabe an die Arbeiter- und Bauerninspektion (ABI) beim Rat der Stadt Potsdam. Die Autoren sind allesamt Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaften, solche also, die vor 1945 gegründet wurden und über Altbauten verfügen.

Anlass der Eingabe ist die Zuteilung von Baukapazitäten für die Werterhaltung ihrer Gebäude. Im ablaufenden Jahr hatte man lediglich 80% der ursprünglich zugesagten Maurerleistungen erhalten, beim Heizungsbau rund 20% und bei Dachdeckerarbeiten 40%.

Im kommenden Jahr soll es noch schlimmer werden. Standen 1975 noch 50.000 Mark für Arbeiten an den Heizungen zur Verfügung, sollten es 1976 lediglich 34.000 Mark sein. Und das für rund 3.500 Wohnungen!

Die sieben Genossenschaften kommen zu dem Schluss: „Bei den drastischen Kürzungen, speziell für 1976, ist mit Sicherheit zu erwarten, dass die Altbausubstanz nicht erhalten werden kann und in der Folgezeit noch erhöhte Kapazitätsforderungen notwendig werden." Es folgt der Appell: „Im Interesse der Erhaltung der noch vorhandenen Wohnkultur unserer Bürger bitten wir die ABI, Maßnahmen zu ergreifen, um diese unverständlichen Kürzungen der Baukapazitäten rückgängig zu machen." Die Worte „noch vorhandene Wohnkultur" sind unterstrichen. Die Antwort der ABI ist im Archiv nicht aufzufinden. Der Prüfungsverband der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, dem man offenbar eine Kopie des Schreibens zugesandt hatte, reagiert im Januar 1976 erneut mit Fusionsratschlägen: „Wir vertreten den Standpunkt, dass die Vielzahl der GWG in Potsdam sich auch nachteilig auf die ordnungsgemäße Durchführung des Reparaturprogramms auswirkt und zu einer Verzettelung der Kapazitäten führt." Ganz nach der Devise: „Haltet den Dieb!", fährt der Brief fort: „Auch die eigenen Anstrengungen, die Reparaturdurchführung durch eigene Handwerker bzw. Feierabendtätigkeit zu organisieren, erreichen nicht den Wirkungsgrad, der bei einer zahlenmäßig großen Genossenschaft gegeben wäre."

Der Hinweis des Verbandes bleibt nicht ungehört. Erneut befasst sich der Bauverein mit einer möglichen Fusion. Ein Aufgehen in eine große Genossenschaft hätte tatsächlich Vorteile. Die Möglichkeiten des Wohnungstausches würden sich verbessern, das Kontingent der Reparaturleistungen würde sich vergrößern.

Am 4. Februar 1976 wendet sich der Vorstand des Bauvereins an die AWG „Karl Marx", um ihr einen Zusammenschluss anzutragen. Der Brief verweist auf erfolgreiche Fusionen im sozialistischen Ausland und in Nordhausen. Erscheine ein Zusammengehen beider Genossenschaften wegen der Lage ihrer Bestände in Babelsberg zweckmäßig, so ergäben sich für die AWG „Karl Marx" doch eine Reihe von Vorteilen: „Bei einer Fusion würde für Ihre Genossenschaft u. E. vor allem durch die Rationalisierung der Verwaltung (z. B. Anschaffung oder bessere Auslastung der maschinellen Ausstattung), durch bessere Möglichkeiten für zweckmäßige Wohnungszuweisungen sowie durch Verbreiterung der Basis für den Regiebetrieb (z. B. Materialbeschaffung, Art und Qualität der Betriebshandwerker) eine günstige Weiterentwicklung möglich werden."

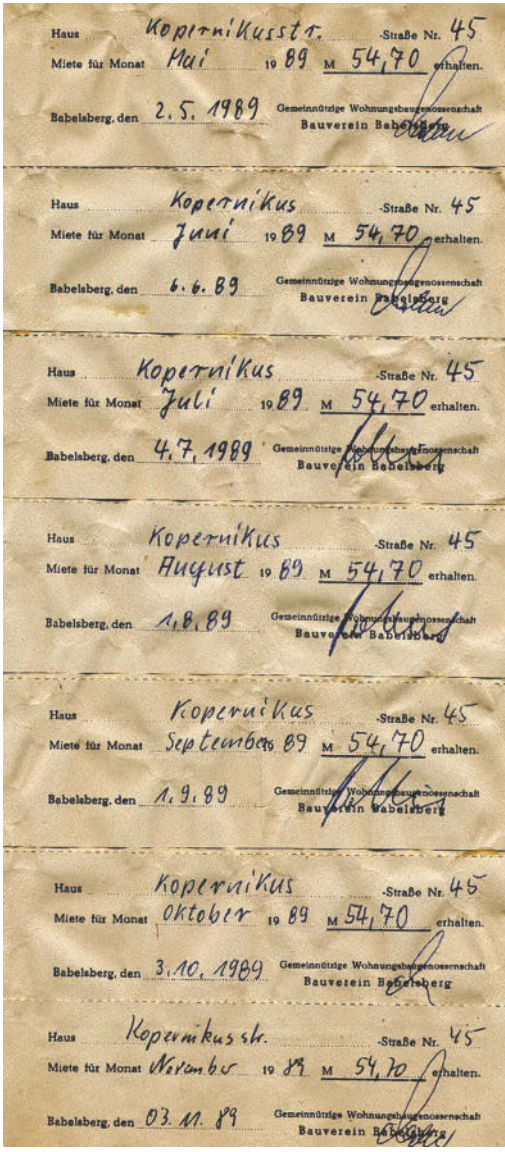
Die derart umworbene AWG „Karl Marx“ zeigt Interesse. Die Genossenschaft war in den letzten Jahren rasch gewachsen und verfügte mittlerweile über 2.600 Wohnungen. Das Missverhältnis zwischen ihr und dem kleinen Bauverein war noch größer geworden. Das muss sich auf die Stimmung gelegt haben. So lässt das Protokoll des Treffens beider Vorstände am 9. März 1976 vermuten, dass die Atmosphäre wenig heiter war.

Die AWG stellt klar: „Bei einer Fusion sei nicht damit zu rechnen, dass die Abdeckung der Wohnungsansprüche der Mitglieder des Bauvereins zusätzlich durch Wohnungen erfolgt, die der AWG zur Verfügung stehen.“ Und weiter: „Bereits jetzt bestehen in der AWG erhebliche Schwierigkeiten bezüglich der Reparaturdurchführung, obwohl die AWG 9 eigene Handwerker beschäftigt. So beliefen sich bei Reparaturen an den Sanitärinstallationen die Wartezeiten bereits jetzt auf 3 bis 4 Wochen. Der jetzt vorhandene Bestand an AWG-Wohnungen könne nur mit äußerster Anstrengung einigermaßen in Ordnung gehalten werden, und bei einer Fusion müsse voraussichtlich im wesentlichen auf die bisher für die GWG tätigen Handwerker zurückgegriffen werden.“ Ernüchterndes Finale der Klarstellung: „Bei einer Fusion sei somit nach den jetzigen Erkenntnissen keine Verbesserung der Reparaturmöglichkeiten für die GWG zu erwarten.“

Der Bauverein übergibt während des Treffens seine Satzung, nach Einsicht in die Buchführung stellen beide Seiten fest, dass die Fusion buchhalterisch kein Problem darstellen würde und ein geeigneter Termin für die Verschmelzung der 31. Dezember 1976 sei. Natürlich würde der Bauverein in der AWG „Karl Marx“ aufgehen.

Der 31.12.1976 verstreicht ohne genossenschaftliche Fusion. Es liegen keine Dokumente vor, die die damaligen Entscheidungen belegen. Aber was sollte dem Bauverein eine Fusion bringen? Wohnungsangebote für die Mitglieder sollte es nicht geben, eine Erweiterung der Reparaturkapazitäten auch nicht. Und dafür Namen und Eigenständigkeit opfern?

Zehn Jahre später, im Januar 1985, gibt es erneut einen Fusionsversuch, diesmal im Auftrag des Stadtrates für Wohnungspolitik. Inzwischen hat sich der Ton geändert. Aus den „Baugenossen“ sind die „Kollegen“, aus dem „genossenschaftlichen „ ist der „sozialistische“ Gruß geworden. Der Vorstand der AWG „Karl Marx“ versendet einen Fragebogen an alle anderen Genossenschaften der Stadt. Die Antworten würden „maßgeblich die Entscheidungsfindung beeinflussen.“ Auch der Bauverein beantwortet den zehnseitigen Fragebogen mit Akribie. Er trägt den Vermerk: „Nur für den Dienstgebrauch“. Aber auch aus diesem vorläufig letzten Fusionsversuch wird nichts.



Quittungen für Mietzahlungen, säuberlich aufgeklebt und archiviert bis zum November 1989

1990 - 2004

Wende und Aufschwung

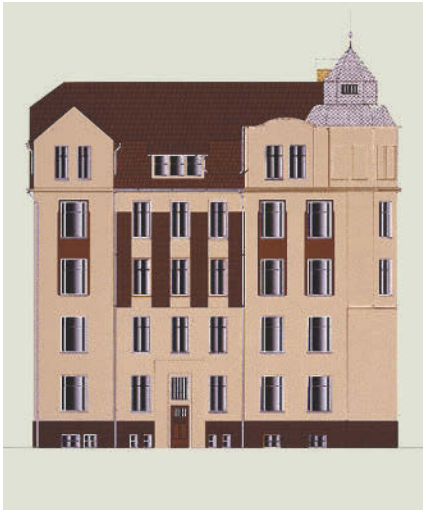
Erhobenen Hauptes und gut betucht in die Einheit

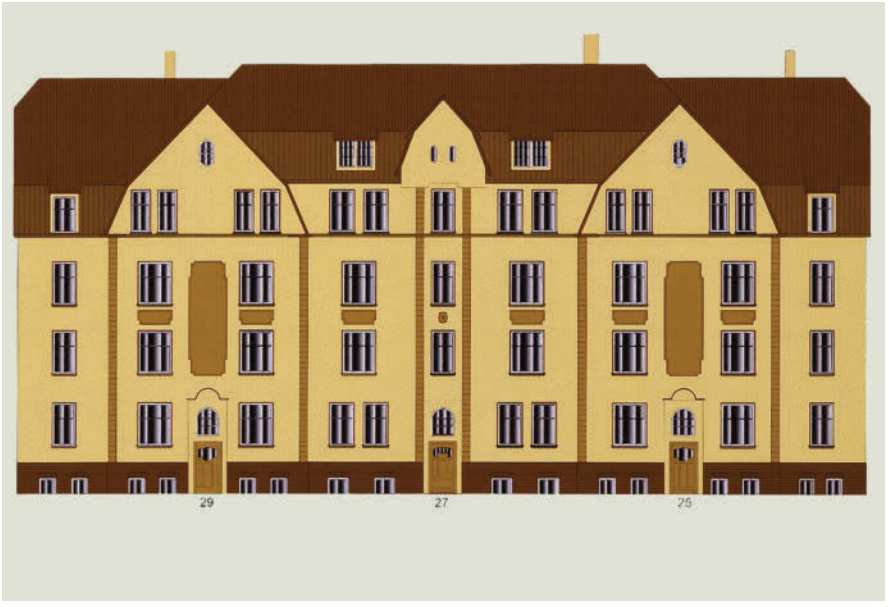
Die Wende bringt nicht nur den Wandel der Gesellschaft und die Wiedervereinigung, sie bringt auch ein hierzulande neues wirtschaftliches System. Das Eigentum des Bauvereins wird neu bewertet, was aus der kleinen grauen GWG einen kleinen, aber feinen Bauverein macht.

Wieder einmal wandelt sich die Zeit in stürmischer Geschwindigkeit. Das DDR-Volk erschreckt seine Führung, die daraufhin die Grenze aufmacht. Die ungehemmt aufeinander treffenden Brüder und Schwestern aus Ost und West geloben, nie wieder von einander zu lassen. Gemeinsam bringen sie die Wiedervereinigung auf den Weg. Am 1. Juli 1990 hört der Rubel auf zu rollen. Die D-Mark hält Einzug.

Der Bauverein tritt erhobenen Hauptes in die Währungs- und Sozialunion zwischen der DDR und der BRD ein. Eine DM-Eröffnungsbilanz, die zum 30. Juni 1990 vorzulegen ist, bescheinigt dem Bauverein eine gesunde Kapitalbasis. Nach den neuen ökonomischen Regeln sind die Grundstücke und Gebäude rund 11 Millionen DM wert. Spätestens bei dieser Berechnung spürt man den heißen Atem der Wende, denn manches der nach den neuen Regeln mit D-Mark hochbewerteten Gebäude war nach den alten Vorschriften keine Ost-Mark mehr wert. Angesichts der über Nacht erfolgten Wertschöpfung lässt sich ein vergleichsweise geringerer Verlust ertragen: Aus den 78.000 Mark der DDR, die auf den Konten des Bauvereins lagern, werden zum 1. Juli lediglich 39.000 Deutsche Mark. Auch für diese Konten galt die Umtauschformel 2:1.

Der Bauverein betritt die Arena der sozialen Marktwirtschaft schuldenfrei. Zwei Jahre vor der Währungsunion, im Jahre 1988, hatte die Genossenschaft den letzten seiner Reichsmark-Kredite abgelöst. Niemanden war der Bauverein seither etwas schuldig geblieben, was zur Grundlage einer traumhaften Eigenkapitalquote von 99,9% wurde. Die konnte man zwar berechnen, nicht aber nachweisen. Denn die dazu notwendigen und üblicherweise hierfür verwendeten Grundbücher waren in den Jahrzehnten





der DDR wenig gepflegt worden. Wem was gehörte und wer was an wen weitergab, war unwichtig in einem Land, in dem das Private, erst recht das private Eigentum, wenig wert war und sein sollte. Als es wieder etwas wert werden sollte, scheiterte es zunächst an der Unvollständigkeit der Akten und im Grundbuchamt. Bis März 1993 sollte es dauern, bis der Vorstand die letzte Bescheinigung erhalten konnte, dass dem Bauverein das gehört, was ihm gehört und dass das Seine nicht von Krediten belegt ist.

Links:
Blick in den Hof „Am Findling“, 1996

Oben:
Farbentwürfe für die zu renovierenden Fassaden in der Lotte-Pulewka-Straße

Unten:
Die erste „große Baustelle“ des Bauvereins im Hof der Wohnanlage „Am Findling“

Alles neu macht die Wende

Die Wiedervereinigung verändert nicht nur die sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sie bietet dem Bauverein auch neue Möglichkeiten. Längst überfällige Instandsetzungsarbeiten werden möglich, aufgestaute Modernisierungen machbar. Auf 10 Millionen DM schätzt der Vorstand des Bauvereins 1990 den aktuellen Leistungsbedarf für Instandhaltungen.

Die neuen gesetzlichen Regelungen, die nach der Wiedervereinigung greifen, betreffen auch die innere Organisation des Bauvereins. Das Statut und die Geschäftsorganisation der Genossenschaft sind nicht mehr zeitgemäß. Die Generalversammlungen beschließen am 27. September 1990 und am 27. Mai 1991 eine neue Satzung. Gegenstand der Genossenschaft ist demnach die gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Der Bauverein kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Er kann alle Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen. Am 15. August 1991 erfolgt die Eintragung des Bauvereins in das Genossenschaftsregister der Stadt. Er hat nun wieder ein Aufsichtsrat und gehört dem eigens von ostdeutschen Genossenschaften gegründeten Verband der Wohnungsgenossenschaften des Landes Brandenburg an.

Aber auch diese Veränderungen versetzen den Bauerein noch nicht in die Lage, selbständig und eigenverantwortlich zu wirken. Solange die Mieten die Kosten nicht decken, ist der Bauverein von staatlichen Zuwendungen abhängig. Während sämtliche Kosten der Bewirtschaftung explodieren, bleiben die Mieten eingefroren. Der Staat kommt für die Differenz zwischen Kosten und Einnahmen auf: Allein für das 2. Halbjahr 1990 erhält der Bauverein 295.500 DM aus dem Staatshaushalt. In den 3 ersten Quartalen des folgenden Jahres sind es jeweils 76.600 DM.

Erstmals steigen die Mieten zum 1. Oktober 1991. Bis zu 1 DM pro Quadratmeter darf die Erhöhung betragen. Erstmals werden Beschaffenheitsmerkmale herangezogen, um die Miethöhe zu berechnen. Wo das Dach oder die Fassade undicht ist oder die Wohnung kein eigenes Bad hat, soll weniger Miete gezahlt werden, wo alles in Ordnung ist, soll die volle Mieterhöhung gelten.

Die Miethöhe ist laut Einigungsvertrag und entsprechend des „Gesetzes zur Regelung der Miethöhe“ an die Einkommensentwicklung im Osten Deutschlands gekoppelt. Es ist Sache der Bundesregierung, die Mieten zu erhöhen. Der Prozess ihrer Anpassung zieht sich bis Mitte der 90er Jahre hin. Obwohl heute im Osten noch immer nicht das Einkommensniveau des Westens erreicht werden konnte, liegen die Mieten schon lange auf Westniveau.

Im März 1992 entschließt sich der Vorstand zum ersten Mal zur Aufnahme eines Kredites. 1.000.000 DM will man für den Einbau von Bädern und Toiletten investieren. Kreditgeber ist die Kreditanstalt für Wiederaufbau. 60 Wohnungen werden 1993/94 in der Großbeerenstraße und in Zentrum Ost umgebaut, die Hälfte davon verfügte bisher nur über ein Außen-WC. Eingebaut werden unter anderen vorgefertigte Badzellen, die man vor Beginn der Maßnahmen im Hof der Wohnanlage in Zentrum Ost ausgestellt hatte. Das Interesse der Mieter war groß, ebenso groß war die Freude, als die Modernisierung abgeschlossen war.

Waren mit dieser Maßnahme die frühen Bauten der Genossenschaft besser gestellt worden, so begann etwa zur selben Zeit die Modernisierung freigezo-

gener Wohnungen. Vier bis sechs Wochen nach Auszug des Vormieters konnte man eine völlig umgebaute und modern ausgestatte Wohnung vergeben: Fenster und Elektroleitungen waren erneuert, Bäder eingebaut, Kohleöfen durch Gasetagenheizungen ersetzt worden. Die Anzahl der auf diese Art modernisierten Wohnungen beläuft sich auf 6 bis 12 pro Jahr, was bis heute etwa 80 Wohnungen ausmacht.

Eine Herausforderung stellt die Nutzung der Frei- und Grünflächen dar. Es fehlt an Stellplätzen für die schnell wachsende Zahl an Autos. In Zentrum Ost und später auch am Findling entstehen im Laufe der Jahre neue Parkplätze, die zum großen Teil an ihre Nutzer vermietet werden.

Der Hof der Wohnanlage Am Findling muss neu geordnet werden. Nur ein Teil der 30 Gärten, die oft mit Lauben und Schuppen versehen sind, werden von den Mietern noch genutzt. Ein anderer Teil verfällt. Unter den rund 100 anwohnenden Haushalten wächst der Unmut über die seit Jahren wild wuchernden Zustände. Das Nachlassen des Interesses der Gartennutzer signalisiert, dass Kleingärten heute ein andere Rolle spielen als noch vor anderthalb Jahrzehnten. Der Vorstand entschließt sich zur Räumung des Hofes. Die Zäune und Barrieren, die Buden und Terrassen werden entfernt, der Hof wieder allen Anwohnern zugänglich gemacht. Die Entscheidung des Vorstandes erhält nicht ungeteilten Beifall. Aber wer heute über den Hof geht, dort in der Sonne sitzt oder seine Wäsche zum Trocknen aufhängt, der weiß den großen grünen Hof zu schätzen.

Oben: Einer der ungenutzten Gärten im Hof „Am Findling“ vor und nach der Umgestaltung

Unten: Badeinbau in der Großbeerenstraße, Zustand vor, während und nach den Arbeiten

Stadtspuren - Von Anfang an dabei

Seit dem Frühjahr 1996 diskutierten Vertreter der verschiedenen Potsdamer Genossenschaften und der kommunalen GEWOBA die Möglichkeiten einer engeren Zusammenarbeit. Der Bauverein war von Anfang an dabei, aber als es dann richtig losging, brauchte er noch einmal Bedenkzeit.

Von Anfang an dabei 1997 gründet sich der Arbeitskreis Stadtspuren. Genossenschaftliche und das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Potsdam finden sich in diesem nur locker gefügten Gremium zusammen, obwohl sie eigentlich miteinander konkurrieren, aber genau darum sollte es ja gehen: Über die Grenzen der Konkurrenz und der eigenen Grundstücke hinweg wollten die Unternehmen bei der Entwicklung ihrer Wohnstandorte zusammenarbeiten. Dem waren seit dem Frühjahr 1996 zahlreiche Diskussionen vorausgegangen, an denen die Vorstände und Geschäftsführungen der Genossenschaften und der städtischen GEWOBA beteiligt waren.

Der Wille, etwas gemeinsam auf den Weg zu bringen, kam nicht von ungefähr: 2001 sollte die Bundesgartenschau in Potsdam stattfinden und fünf Jahre davor war so recht nicht zu erkennen, womit Potsdam sein Publikum überraschen wollte. Eine Mischung aus Verärgerung und Sorge ließ bei den Potsdamer Wohnungsunternehmen die Idee keimen, gemeinsam etwas zur Vorbereitung der Bundesgartenschau zu tun. Man wollte die Blumenschau in die Wohngebiete tragen und dafür sorgen, dass es dort noch immer blüht, wenn die BUGA-Besucher längst wieder zu Hause sind. Die BUGA, die bleibt - so hieß das schnell gefundene gemeinsame Ziel, dessen Formulierung leichter war als dessen Umsetzung. Denn wie sollte so etwas aussehen? Die zum Arbeitskreis gehörenden Unternehmen verabreden, vor allem ihre Wohnsiedlungen in der Innenstadt und an den Stadteingängen bis zum Beginn der Bundesgartenschau vollständig zu sanieren. Zu den ausgewählten Bereichen gehört auch das Wohngebiet Zentrum Ost, in dem sich fast die Hälfte der Wohnungen des Bauvereins befindet. Nicht nur die Häuser und Wohnungen sollen instand gesetzt und modernisiert werden, auch das Wohnumfeld soll auf Vordermann gebracht werden, möglichst nach einer über die Grundstücksgrenzen hinweg reichenden Gestaltungsidee. Alles in allem einigen sich die Mitglieder des Arbeitskreises auf ein anspruchsvolles Programm, das mehr als 400 Millionen DM schwer ist und in den folgenden Jahren noch zunimmt. War der Arbeitkreis zuerst an 11 Standorten aktiv, so sind es im BUGA-Jahr 2001 immerhin schon 20. Das Investitionsvolumen sollte bis zu diesem Zeitpunkt auf mehr als 700 Millionen DM ansteigen.

Aber das ist im Sommer 1996 noch nicht absehbar. Zwar beteiligt sich der Vorstand des Bauvereins an den Diskussionen um die möglichen Vorhaben und die Geschäftsordnung des Arbeitskreises. Aber leichten Herzens kann sich der Vorstand nicht für eine Mitarbeit entscheiden. Und so kommt es, dass der Bauverein zwar schon immer einer der Aktivisten des Arbeitskreises ist, nicht aber zu den Gründungsmitgliedern zählt. Als der Arbeitskreis Stadtspuren im März 1997 erstmals an das Licht der Öffentlichkeit tritt, ist der Bauverein nicht mit dabei.

Maßgeblicher Grund für das Zögern von Vorstand und Aufsichtsrat sind die aus der Mitgliedschaft im Arbeitskreis folgenden Verpflichtungen. So hätte sich der Bauverein verpflichtet, innerhalb kürzester Zeit Baumaßnahmen in einer bisher nicht gekannten Größenordnung durchzuführen. Die absehbare Investitionshöhe hätte mehrere Millionen DM betragen, ebenso der Umfang der not-

wendigen Kredite und Fördermittel. Solch langwierige und umfangreiche finanzielle Verpflichtungen war der Bauverein nie zuvor eingegangen. Soviel Geld hatte er in seiner jahrzehntelangen Geschichte noch nie in die Hand genommen!

Und noch eines war zu bedenken: Auch der Umfang der zu bewältigenden Arbeiten zur Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahmen würden den Bauverein vor eine einzigartige Herausforderung stellen.

Aber Stadtspuren verhieß auch eine Chance, wahrscheinlich sogar eine einmalige: Die Möglichkeit, im boomenden Babelsberg einen Teil seiner Wohnungsbestände auf Vordermann bringen zu können und gleichzeitig die fast 100 Jahre alten Wohngebäude in Zentrum Ost von Grund auf zu sanieren, versprach ein Stück sichere Zukunft. Wer weiß, ob man eine solche Chance jemals wieder erhält? Nach langwieriger Überlegung entschließen sich Aufsichtsrat und Vorstand, die Herausforderung anzunehmen. Der Bauverein wird im September 1997 Mitglied des Arbeitskreises Stadtspuren.

Oben:
Die Vertreter der am Arbeitskreis Stadtspuren beteiligten Unternehmen.
Dritter von rechts: Horst Gösel, Vorstandsvorsitzender des Bauvereins

Die erste Presseveröffentlichung über den Arbeitskreis in der Märkischen Allgemeinen Zeitung vom 19. März 1997

Schönheitskur für das Stadtbild

Wohnungsgesellschaften passen Bauprojekte dem Buga-Konzept an

Fünf Wohnungsgenossenschaften und die städtische Gemeinnützige Wohn- und Baugesellschaft (Gewoba) werden künftig ihre Bauprojekte an den Zielen der Bundesgartenschau orientieren. Im Arbeitskreis "Stadtspuren" haben sich die Wohnungsunternehmen zusammengeschlossen, um sich untereinander abzustimmen und ihre Aktivitäten zu koordinieren. Die ersten, gemeinsam geplanten Baumaßnahmen stellten sie gestern vor.

„Die Komposition des Buga-Konzeptes wollen wir baulich ausrichten und historisch-architektonisch unterfüttern", so Josef Braun, neuer Geschäftsführer der Gewoba. Das anspruchsvolle Programm der Unternehmen heißt: Pünktlich zur Buga mit modernisierten und sanierten Wohnungen und neugestalteten Außenanlagen einen Beitrag zur Stadtentwicklung beizusteuern. Das bedeutet für Braun, „den vielen Besuchern der Buga, das alltägliche Leben der Potsdamer näherzubringen."

Das Konzept der Bundesgartenschau bezieht Teile der Innenstadt in die eigentliche Buga mit ein und gleiches wollen die Wohnungsgesellschaften schaffen. Ein Beispiel: die Gebiete um die Französische- und die Burgstraße sowie um den Platz der Einheit sollen in das Buga-Konzept integriert werden, hier wollen die Wohnungsgesellschaften ihre Bauten modernisieren. Die Außenanlagen werden den Intentionen der jeweiligen historischen Architekturideen nachempfunden. In der zweiten barocken Stadterweiterung werden barocke Gärten versucht und in den Plattensiedlungen Gärten der 80er Jahre gestaltet.

Mit Sekt begoß Ingetraud Grünewald, Technischer Vorstand der PBG, den Beginn der Hausmodernisierung.

In den stadteinwärts führenden Straßen wollen die Unternehmen ihre Häuser "verschönern", um den Besuchern einen ersten Gruß und ein "Guten Tag - Potsdam" zu präsentieren, sagte Carsten Hagenau vom "Büro Projektkommunikation". Auch die mit der Bahn ankommenden Besucher will man beim Verlassen des Bahnhofs in der Friedrich-Engels-Straße „anspruchsvoll" begrüßt.

Das Berliner "Büro Projektkommunikation" koordiniert die im Arbeitskreis "Stadtspuren" vereinten Unternehmen. Die Idee der Verknüpfung von innerstädtischem Grün mit Buga-Leitbildern soll in einem Projekt der Gewoba mit Schülern der Lenné-Gesamtschule erarbeitet werden. Im Fach Kunst können sie sich an einem Wettbewerb für die Umgestaltung von Grün- und Spielanlagen beteiligen. Die Preisträger bekommen ein Schülerpraktikum in einem Architekturbüro.

Als einen ersten Schritt zur Umsetzung des ambitionierten "Stadtspuren"-Konzepts deklarierte die Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft (PBG) die Modernisierung eines Wohnbaus in der Friedrich-Engels-Straße 11. An diesem sogenannten "Lenné-Dreieck" sollen mit Fördermitteln des Bauministeriums qualitativ hochwertige Wohnungen, die modernen Ansprüchen genügen und zu sozial verträglichen Konditionen vermietet werden, entstehen. Die Friedrich-Engels-Straße als Lenné-Dreieck zu bezeichnen, ist allerdings sachlich ungenau, denn der berühmte Landschaftsgestalter hatte nur die heutige Heinrich-Mann-Allee und die Friedhofsgasse konzipiert.

Erster Gewoba-Beitrag wird die Sanierung ihrer Häuser zwischen Charlotten-, Friedrich-Ebert-, Brandenburger- und Jägerstraße sein.

Jürgen Rohne

Wohin man schaut, da wird gebaut

Ein so umfangreiches Investitionsprogramm hatte es in der Geschichte des Bauvereins noch nicht gegeben. Innerhalb kürzester Zeit wird etwa die Hälfte der Wohnungen des Bauvereins modernisiert. Nach 60 Jahren werden erstmals wieder neue Wohnungen gebaut.

Mit dem Jahr 1998 beginnt für den Bauverein Babelsberg eine stürmische Etappe der Modernisierung und Instandsetzung. Allein bis Ende 2001 werden 178 Wohnungen in Zentrum Ost und in der Großbeerenstraße modernisiert und 6 Dachgeschosswohnungen neu gebaut. Das in diesen Jahren eingesetzte Investitionsvolumen erreicht eine Höhe von 11,0 Millionen DM, 6,8 Millionen sind davon Fördermittel des Landes Brandenburg.

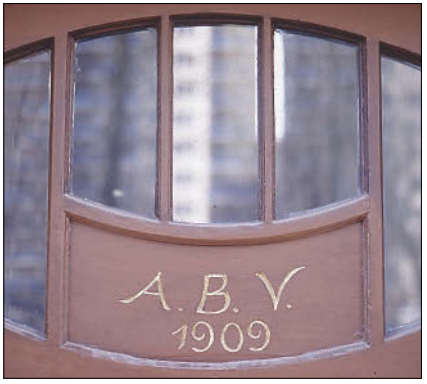
Ursprünglich hatte der Arbeitskreis lediglich ein Projekt unter Einbeziehung von Gebäuden des Bauvereins geplant. Bis zum Beginn der Bundesgartenschau sollte die Mehrzahl der Wohngebäude in Zentrum Ost modernisiert werden. In dieses Vorhaben hatte man die seit 1905 errichteten Gebäude des Bauvereins eingebunden. Das Gebäudeensemble inmitten des Plattenbaugebietes zwischen Havel, Nuthe und Babelsberger Park gelegen, sollte wie die anderen Wohngebäude auch bis 2001 saniert werden. Idee war es, zur Eröffnung der Bundesgartenschau das erste Plattenbaugebiet der Stadt Potsdam, das vollständig saniert wurde, präsentieren zu können. Dies entsprach auch den Interessen des Bauvereins. Einerseits konnte sich der Bauverein des Mittuns seiner eigenen Bewohner in Zentrum Ost sicher sein. Denn es konnte ja kaum von Schaden sein, wenn die Häuser in der Umgebung ein freundlicheres Gesicht erhalten würden und das Wohnumfeld eine generelle Instandsetzung. Andererseits standen die Wohnhäuser des Bauvereins seit fast 100 Jahren an ihrem Platz, hatten der Krieg wie auch die weniger harten Zeiten ihre Spuren hinterlassen. Da konnte eine Generalinstandsetzung gerade recht sein.

Der Bauverein wäre nicht Bauverein, wenn ihm ein Projekt genügen würde. Der Vorstand erarbeitet ein weiteres Projekt, das er dem Arbeitskreis im Oktober 1997 zur Beschlussfassung vorlegt: Entlang der Großbeerenstraße sollen bis Sommer 2001 weitere 78 Wohnungen saniert werden. Die Wohnungen waren zwar teilweise zwei Jahrzehnte jünger als die in Zentrum Ost, gleichwohl erschien es angesichts der starken Nutzung der Großbeerenstraße durch den Autoverkehr geboten, den Qualitätsstandard der Wohnungen zu sichern oder zu erhöhen.

Nun mögen ja derlei Überlegungen richtig sein, aber was hat das mit der

Bundesgartenschau zu tun? Für die Einreihung des Standortes in die Stadtspuren-Vorhaben spricht seine Lage an der wichtigen Verbindungsstraße zwischen Stadtzentrum und Babelsberger Filmpark, die von vielen Besuchern der Stadt passiert wird. Die zur Bundesgartenschau anreisenden Besucher sollen im Jahr 2001 an einer freundlich wirkenden und sanierten Siedlung „Am Findling“ vorbei kommen.

Mit den beiden großen Bauvorhaben beginnt eine arbeitsintensive Zeit für den Vorstand und die Geschäftsstelle. Der Vorstand muss die Voraussetzungen für die Finanzierung schaffen, eigenes und fremdes Kapital nachweisen, um Fördermittel beantragen zu können. Bauprojekte werden entwickelt, Leistungen ausgeschrieben, Angebote eingeholt und geprüft, Firmen verpflichtet und wieder gekündigt, technische Lösungen diskutiert und verworfen, Rat von anderen Mitgliedsunternehmen eingeholt, um dann doch eine eigene Idee zu verwirklichen... Jeder Tag hält eine neue Überraschung bereit, hier lauert Schwamm im Gebälk, an anderer Stelle sprengen Nachträge die Kalkulationen. Ein Kapitel für sich ist der Mittelnachweis. Aktenordner um Aktenordner mit zigfach kopierten Rechnungsbelegen erteilen Vorstand und Prokuristin ihre Lektionen: Einmal Fördermittel in Anspruch genommen - das reicht fürs ganze Leben.



Links und rechts:
Wohnanlagen des Bauvereins in Zentrum Ost und „Am Findling“ vor und nach der Sanierung (1999 und 2002)

Stadt in Sicht: Die Zukunft befragen

Von Anfang seiner Mitgliedschaft an hat sich der Bauverein im Arbeitskreis Stadtspuren dafür eingesetzt, dass sich die Zusammenarbeit der Mitgliedsunternehmen nicht nur auf die Modernisierung der Wohngebäude und Wohnungen bezieht.

Eines der wichtigsten Ziele war, die Bundesgartenschau in die Wohngebiete zu tragen. Demnach sollte nicht nur an den Gebäuden, sondern auch im Wohnumfeld instandgesetzt, verschönert und modernisiert werden. Wie aber sieht ein modernes Wohngebiet aus? Was ist auch noch in den nächsten Jahren, ja Jahrzehnten zeitgemäß? Gibt es so etwas wie öffentliche Wohngärten? Um diese Fragen zu beantworten, lud der Arbeitskreis, unterstützt von der Berliner Gartenbaufirma Flöter & Uszkureit zu einer Tagung mit dem Titel „Wohngärten 2000“. Mehr als 100 Gäste, Landschaftsarchitekten, Planer, Wohnungswirtschaftler und Mitarbeiter aus Stadtverwaltungen diskutierten einen Tag lang die Gestaltung eines ansprechenden und modernen Wohnumfeldes.

Immer wieder hat es der Arbeitskreis verstanden, sich Arbeitsformen zu bedienen, die Erfahrungsaustausch mit anderen, Transfer von Knowhow und Wissenstransfer aber auch der gründlichen Analyse der eigenen Aufgaben und Möglichkeiten dienen. So fand vom Herbst 1998 bis hinein ins Frühjahr 1999 ein studentischer Wettbewerb statt, der von der Cottbuser Technischen Universität in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Stadtspuren organisiert wurde. Zu den Wettbewerbsaufgaben zählte die Integration der Stadtspuren-Projekte in die Stadterneuerungspolitik. Die Arbeiten der Studenten wurden in einer Ausstellung präsentiert, die vom damaligen Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Hartmut Meyer, eröffnet wurde. Mit dieser Ausstellung unterstrich der Arbeitskreis seinen Anspruch, die Stadterneuerungspolitik Potsdams mitzugestalten. Zugleich stellte die Ausstellung aber auch die Kompetenz des Arbeitskreises unter Beweis: Man wollte nicht nur mitreden, man hatte auch etwas vorzuweisen.

Und man konnte die richtigen Fragen stellen. So beauftragte der Bauverein gemeinsam mit der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam e.G. und der GEWOBA eine interdisziplinäre studentische Arbeitsgruppe namens „Stadt in Sicht“, die Perspektiven des Stadtteils Zentrum Ost zu untersuchen: Was kommt nach der Modernisierung des Stadtteils? Welchen Anforderungen muss der Stadtteil im Jahre 2015 gerecht werden? Was müssen die Wohnungsunternehmen leisten, damit ihre Wohngebiete auch im nächsten Jahrhundert noch bewohnbar sind?

„Stadt in Sicht“ legte seine Untersuchungen breit an: Eine Bewohnerbefragung wurde durchgeführt, Wohnumfeldplanungen gefertigt, über das Image des Stadtteils und die Öffentlichkeitsarbeit geforscht, die Möglichkeiten der Kommunikation im Stadtteil untersucht, die Rolle und Interessen der Gewerbetreibenden vor Ort analysiert. Verbunden war die Arbeit von „Stadt in Sicht“ mit einer offensiven und attraktiven Öffentlichkeitsarbeit. Von Anfang an war man bemüht, im Stadtteil um Verbündete zu werben, Vereine und Initiativen mit einzubeziehen und die Bewohner auf dem Laufenden zu halten. So organisierte man eine Ausstellung mit historischen Fotos, die Bewohner des Stadtteils zur Verfügung stellten. Ein Fest mit dem Titel „Schauplatz Stadtplatz“ machte auf die Notwendigkeit der Sanierung des zentral gelegenen Stadtplatzes aufmerksam. Eine „Fassadengalerie“, an der Jugend- und Kindereinrichtungen des Stadtteils mitgearbeitet hatten, markierte den Be-

ginn der Sanierungsarbeiten in der Lotte-Pulewka-Straße.

Mit ihrer Art des öffentlichen Arbeitens und der Einbeziehung der Bewohner hatten es die Mitarbeiter von „Stadt in Sicht“ geschafft, dem Stadtteil eine positive Presse zu bescheren. Innerhalb kürzester Zeit wurde aus dem „Erforschungsareal“ immer wieder Positives vermeldet - so etwas hatte ein Potsdamer Plattenbaugebiet schon lange nicht mehr erfahren. Die Auseinandersetzung der Medien mit dem tatsächlichen Alltag im Stadtteil, die Aufwertung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes durch die Wohnungsunternehmen und die hohe Akzeptanz des Stadtteils bei seinen Bewohnern bewirkten, dass Zentrum Ost alsbald zum beliebtesten Plattenbaugebiet der Stadt wurde. Selbst der stadtweite Vergleich, den die Potsdamer Neuesten Nachrichten im Jahre 2002 anstellten, sah Zentrum Ost auf den oberen Stufen des Treppchens.

Aber ehe es soweit gekommen ist, war noch einiges zu bewegen. Unter anderem in der Potsdamer Stadtverwaltung, denn die hatte ganz andere Vorstellungen von der Entwicklung des Stadtteils als die Wohnungsunternehmen vor Ort.

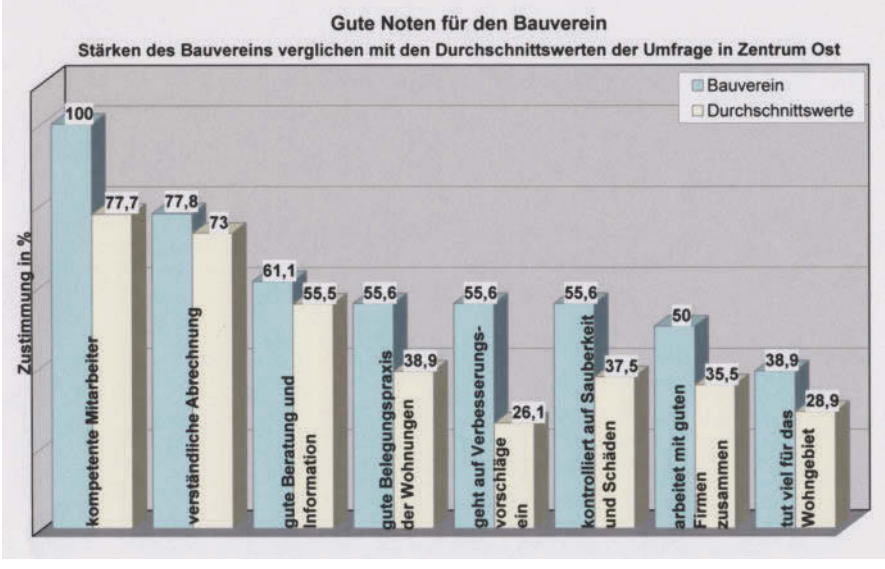
Wohngebiet unter der Lupe

Studentische Firma erarbeitet Zukunftsbilder für Plattenbausiedlung

Binnen eines Jahres erstellt eine studentische Firma Entwicklungsprognosen für das Zentrum Ost und leitet daraus Empfehlungen für Stadtplaner und Wohnungsvermieter ab. Es ist das erste Mal, daß eine interdisziplinär zusammengesetzte Gruppe eine so umfassende Analyse durchführt. In Teilstudien haben die Studenten Aussagen über Dienstleistungen und Handel, Grünanlagen, Spielplätze und den Straßenverkehr getroffen. In einer Bevölkerungsumfrage ermittelten sie die Freizeitwünsche der Einwohner und ihre Meinung über das Wohngebiet. Inzwischen ist die „Stadt in Sicht“ GbR in der zweiten Phase ihres Projekts angelangt. Die Mitarbeiter suchen Gespräche mit Bürgerinitiativen und Interessenvertretungen, aber auch mit sozialen Trägern und Gewerbetreibenden. „Es ist das Ziel, möglichst viele Leute ins Nachdenken einzubeziehen“, erläutert Katja Trippel. In der dritten Phase ihres Projekts werden die jungen Wissenschaftler aus den Vorschlägen eine Konzeption entwickeln, die dann in allen weiteren Plänen für das Gebiet berücksichtigt werden kann. Dabei bringen die Studenten ihr Wissen aus den verschiedenen Fachgebieten ein. *bb*

Die Mannschaft der „Stadt in Sicht“ GbR. Die studentische Firma erforscht Lebensbedingungen und Freizeitbedürfnisse der Bewohner sowie die Perspektiven für das Zentrum Ost. FOTO: BOUCHÉ

Oben:
Aus der Märkischen Allgemeinen Zeitung vom 6. Januar 1999



Unten:
Ergebnisse der Bewohnerbefragung. Die Grafik zeigt, dass die Mitglieder des Bauvereins in der Regel zufriedener sind als die anderen Bewohner von Zentrum Ost (Quelle: Stadt in Sicht, Grafik von Ludwig Schultheis)

Gemeinsam und dem Gemeinnutz verpflichtet

Ein Haus ist ein Haus. Mehrere Häuser sind ein Wohngebiet. Aber ein Wohngebiet ist mehr als mehrere Häuser. Wer seine Häuser in Ordnung halten will, muss sich zwangläufig mit dem befassen, was sich zwischen, vor und hinter den Häusern abspielt.

Der Anlass für die Beauftragung von „Stadt in Sicht“ war ein Planungsverfahren, das im Auftrag der Stadtverwaltung durch den Sanierungsträger Potsdam im Wohngebiet durchgeführt wurde.
Die vorgelegten Planungen gingen in Inhalt wie auch in Form an den Interessen der Bewohner vorbei. So schlug man vor, den für Anwohner wie für Gewerbetreibende wichtigen Parkplatz in einen Park umzuwandeln. Als Ersatz wollte man den einzigen Jugendklub des Gebietes abreißen und an dessen Stelle ein kostenpflichtig zu nutzendes Parkhaus errichten. Andere Vorschläge sahen die aufwändige Umleitung des Straßenverkehrs in den ruhig gelegenen nördlichen Bereich von Zentrum Ost vor. Wusste man von den meisten dieser Vorschläge nicht zu sagen, wie, wann und durch wen sie finanziert werden sollten, so offenbarten sie zudem eine erschütternde Unkenntnis der natürlichen, bautechnischen und funktionalen Gegebenheiten wie auch der Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes.

Die betroffenen Unternehmen beauftragten kurzerhand die Arbeitsgruppe „Stadt in Sicht“, die Bewohnerbefragung zu beschleunigen und als Alternative zum strittigen Rahmenplan eine Freiraumplanung zu erarbeiten, die den Bedürfnissen des Gebietes entspricht.

Innerhalb kurzer Zeit hatte „Stadt in Sicht“ eine Freiraumplanung für das Wohngebiet vorgelegt. Sie orientierte sich an Bedarf und Machbarkeit und bettete die vorgesehenen Maßnahmen der Wohnungsunternehmen in ein schlüssiges Gesamtkonzept. Anknüpfend an den im Norden an das Wohngebiet grenzenden Nuthepark entwickelte „Stadt in Sicht“ die Idee einer grünen Achse, die über den Stadtplatz bis in den Süden des Wohngebietes reichte. Auf diese Weise gelingt es, die Qualität der Umgebung in den Stadtteil zu holen, sie aufzunehmen und mit wichtigen Punkten des Stadtteillebens zu verknüpfen.

Auf einem Planungsworkshop, zu dem die Wohnungsunternehmen alle beteiligten Ämter einluden, wird auf Grundlage der Vorschläge von „Stadt in Sicht“ schließlich ein Konsens zwischen Stadtverwaltung und Beteiligten ausgehandelt, der Grundlage für die Modernisierung des Stadtteils wird.
Hatte der Sanierungsträger Potsdam mit seiner unrealistischen Rahmenplanung keine Antwort für die Gestaltung des zentralen Platzes von Zentrum Ost gewusst, so mussten nun die Wohnungsunternehmen eine finden. Denn der ungepflegte und nur eingeschränkt nutzbare Platz beeinträchtigte schon jetzt das Wohlbefinden der Bewohner, erst recht würde er dies tun, wenn die Häuser rings umher saniert sein würden. Um die in die Wohngebäude getätigten Investitionen zu sichern, war eine schnelle Entscheidung nötig. Was also war zu tun?

Letztendlich finden Bauverein, Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ und GEWOBA gemeinsam einen Weg, den zu gehen den Beteiligten nicht leicht fällt: Angesichts der leeren Kassen des städtischen Haushaltes entschließen sich die Wohnungsunternehmen, den Löwenanteil der Kosten für die Erneuerung des Stadtteilplatzes zu übernehmen. Nur zu diesem Preis ist eine kurzfristige Besserung der Situation zu haben. Im Frühjahr 2000 beginnt der Umbau des Platzes, der bis Herbst desselben Jahres abgeschlossen werden kann. Schon im September 2001 wird der Platz mit einem großen

Fest an die Bewohner übergeben. Der Bauverein und die anderen Wohnungsunternehmen hatten Wort gehalten: Sie haben die Bundesgartenschau in das Wohngebiet getragen. Und damit ein gutes Stück Zukunft gepflanzt.

In Zentrum Ost bringen der Bauverein und die Partnerunternehmen im Arbeitskreis ein weiteres zentrales Projekt auf den Weg: Mit dem Abriss von zwei Baracken auf dem Gelände der Gesamtschule wird der Weg frei für den Bau einer neuen Schulsportanlage. Zwar lag ein durchgerechnetes Investitionsprojekt für die Anlage vor, nur hatte man dabei die im Weg stehenden Baracken nicht berücksichtigt. Die Wohnungsunternehmen machten ihr Engagement von Bedingungen abhängig. So sollte der Sportplatz künftig auch außerhalb der Schulzeit zugänglich und nutzbar sein. So würde das Wohngebiet einen Ort gewinnen, an dem gerade Jugendliche ihre freie Zeit verbringen können.

Im Neudeutschen nennt man diese Art des Zusammenwirkens zwischen öffentlicher Hand und Unternehmen public-private-partnership. In einer Zeit, da die öffentliche Hand, zumal die der Kommunen, über immer weniger finanzielle Mittel verfügt, sollte man sich jedoch der guten Erfahrungen erinnern: Die viel diskutierten Risiken, die angeblich immer vorhandene Übervorteilung des unternehmerisch orientierten Partners, die Gefahr der Vereinnahmung durch den Geldgeber, der Verlust demokratischer Kontrolle und so fort - all diese generellen Bedenken finden sich weder in dem einen noch in dem anderen Fall bestätigt.

Oben: Begleitet von Trommeln beginnt der Abriss der Baracken auf dem Sportplatz

Links: Arbeiten auf dem Stadtplatz

Rechts: Bauschild auf dem Stadtplatz im Zentrum Ost

Mit den Mitgliedern

Die intensive Zeit der Bautätigkeit zwischen 1999 und 2001 machten die gründlichere Information der Mitglieder des Bauvereins notwendig. Aber auch über die Vielzahl der kooperativen Projekte, an denen der Bauverein über den Arbeitkreis Stadtspuren beteiligt war, wollten die Mitglieder unterrichtet werden.

So verstärkte der Bauverein ab 1999 seine Öffentlichkeitsarbeit.

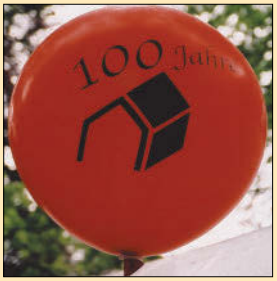
Zunächst konzentrierte sich das zunehmende Engagement auf die gemeinsame Arbeit der Stadtspuren-Mitglieder im Wohngebiet Zentrum Ost: 1999, 2000 und 2001 fanden hier große Wohngebietsfeste statt, die den Verlauf der Sanierungsarbeiten in den mehr als 3000 Wohnungen markierten. Mit ganztägigen Bühnenprogrammen, Informationsständen und unter Einbeziehung der örtlichen Vereine und Gewerbetreibenden wurden diese Tage zu gut besuchten Festtagen.

Aber der Bauverein ging auch eigene Wege. Als die Modernisierung des Wohngebäudes Lotte-Pulewka-/Ecke Max-Volmer-Straße ihrem erfolgreichen Ende zuging, setzte der Bauverein dem Ganzen die Spitze auf: Vorstand und Oberbürgermeister Matthias Platzeck legten selbst Hand an, um an die Stelle der 1945 wegen Baufälligkeit entfernten eine neue Turmspitze aufzusetzen. Die geladenen Gäste und Journalisten zeigten sich beeindruckt, manch einer hatte bislang gar nicht gewusst, dass es in Zentrum Ost nicht nur Platten- sondern auch Altbauten gibt.

Seit 2000 verfügt der Bauverein über ein eigenes Informationsblatt, dass zweimal im Jahr erscheint. Es ergänzt die alljährlich stattfindenden Mitgliederversammlungen und das jederzeit mögliche und oft auch genutzte persönliche Gespräch mit dem Vorstand.

Im Frühjahr 2001, unmittelbar vor Beginn der Bundesgartenschau, fand in den Räumen des Bauvereins eine gemeinsame Ausstellung der Unternehmen des Arbeitskreises Stadtspuren statt. Die von den Machern als „Fensterausstellung“ bezeichnete Schau zeigte die Leistungen des Arbeitskreises bei der Sanierung und dem Neubau von Wohnungen sowie bei der Gestaltung des Wohnumfeldes. Ihren Namen erhielt die Ausstellung, weil die Fotos und Texte auf Fensterflügel montiert waren, die bei der Sanierung von Häusern entfernt worden waren. Zudem hingen sie in den Schaufenstern des Gewerbeobjektes Am Findling. Auch an weiteren öffentlich wirksamen Aktionen des Arbeitskreises hat der Bauverein Babelsberg aktiv teilgenommen. Dazu zählen Ausstellungen, Workshops, öffentliche Präsentationen, studentische Wettbewerbe, Feste und andere Veranstaltungen. Zudem hat sich der Bauverein an der Erstellung gemeinsamer Publikationen beteiligt - freilich nicht ohne darauf zu achten, dass sein Beitrag auch gebührend Erwähnung und Würdigung findet.

Mitgliederversammlung 2003 (Bild Seite 58), Gartenfeste zum 100. Geburtstag des Bauvereins in den Wohnanlagen „Am Findling“ und in der Hermann-Maaß-Straße (Fotos rechts und mitte), Titelblatt der Mitgliederinformation (links), Besuch des Vorstandes bei Jubilaren (links unten), Sanierungsfest mit Matthias Platzeck in Zentrum Ost 2000 (rechts unten)



2004

Die Zukunft hat begonnen

Ein Geschenk zum Jubiläum

Zum 100. Geburtstag hat sich der Bauverein ein Geschenk gemacht: die Sanierung und Modernisierung der Wohnanlage in der Hermann-Maaß-Straße. 650.000 Euro wurden für die Arbeiten aufgewendet, die das Wohnjuwel im neuen Glanz erstrahlen lassen.

Pünktlich zum Geburtstag des Bauvereins sind die Baumaßnahmen in der Hermann-Maaß-Straße beendet. Zu der Wohnanlage gehören 29 Wohnungen, die in zwei Bauabschnitten ab 1914 und ab 1928 gebaut worden waren. Ursprünglicher Eigentümer und Bauherr waren seinerzeit die Frauenheimstätten, die 1941 mit dem Bauverein fusionierten. Nun wurden die Dächer und Fassaden erneuert, die Hausflure renoviert und die Elektro-Anlagen modernisiert. Neu sind die Wechselsprechanlagen und die Regenversickerung. Im Juli 2003 begannen die Bauarbeiten, im Frühjahr 2004 sind sie beendet.

Insgesamt kann der Bauverein im Jubiläumsjahr auf eine erfolgreiche Erneuerungsbilanz zurückschauen: 70% aller Wohnungen sind in den letzten 10 Jahren vollständig modernisiert worden! 98% aller Wohnungen sind mit modernen Heizungen ausgerüstet, lediglich in vier Fällen heizt man noch mit Kohlen. Und nicht nur in den Wohnungen, sondern auch an den Wohngebäuden sind die Anstrengungen der letzten Jahre ablesbar. Der Geschäftsbericht für das Jahr 2003 bilanziert: Die Dächer der Wohngebäude sind zu 81% erneuert, bei den Fassaden sind es fast 60%. Zu 59% sind die Hausflure der Gebäude renoviert und instand gesetzt worden. 2 Wohnensemble des Bauvereins - in der Hermann-Maaß-Straße mit 29 und in Zentrum Ost mit 90 Wohungen - sind vollständig erneuert.

Die Sanierungsbemühungen werden natürlich auch nach dem Jubiläum ihre Fortsetzung finden. In der Paul-Neumann-Straße werden die Dächer saniert, in der Wohnanlage „Am Findling“ stehen die Hausflure auf dem Bauprogramm. In der Franz-Mehring-Straße werden Dachgeschossse ausgebaut, was die Anzahl der Wohnungen vergrößern wird.

Ansichten aus der Wohnanlage Hermann-Maaß-Straße vor, während und nach der Sanierung. Wie bei allen Gebäuden des Bauvereins wird größten Wert auf die Erhaltung der schönen Details gelegt, die den unverwechselbaren Charakter der Wohnanlagen ausmachen.

Die nächsten 100 Jahre: Eine Zierde für die ganze Gegend

Braucht die heutige Zeit, die seit 1904 um so vieles schneller geworden ist, einen Hundertjährigen? Braucht unsere Gesellschaft, deren Produkte und Ideen an globalen Wettläufen teilnehmen, eine ehrwürdige Genossenschaft wie die unsere? Braucht es heutzutage, da man meint, Hunderttausende von Wohnungen in Ostdeutschland abreißen zu müssen, einen kleinen Bauverein mit nicht einmal 400 Wohnungen?

Natürlich braucht man in unserer schnellen Zeit auch Hundertjährige. Denn dieser kleine Bauverein hat etwas zu bieten, was viele Menschen heute missen: Überschaubarkeit, kurze Wege, einfache Strukturen und gemeinnützige Tradition. Und vielleicht sind das Eigenheiten, die man heute oder vielleicht auch erst morgen wieder schätzen lernt. Denn gerade weil die Welt so schnell, so grenzen- und maßlos geworden ist, kann der Bauverein mit seinen 100 Jahren Sicherheit und Identität vermitteln.

Der Bauverein steht für Kontinuität in den sich stets auch radikal wandelnden gesellschaftlichen Verläufen: Kaiserzeit und 1. Weltkrieg, Weimarer Republik und Faschismus, 2. Weltkrieg und Zerstörung Potsdams, DDR und schließlich die Marktwirtschaft. Gleich, welche und wessen Fahne gerade wehte - stets ging es beim Bauverein um ein würdiges Wohnen, um ein menschliches Dasein. Zwar wechselten über die Jahrzehnte die Etiketten, hieß es mal vaterländisch, mal königstreu, dann mal sozialistisch. Aber unter den wechselnden Fassaden haben die Mitglieder in „gesunden und zweckmäßig eingerichteten Wohnungen“ gelebt, haben sie ihr Gartenland bewirtschaftet und als Nachbarn gemeinschaftlich zusammen gewohnt.

Der Bauverein steht für eine Tradition der Selbst- und gegenseitigen Hilfe - ein Prinzip, dass in diesen Jahren vielleicht auch Antwort bieten kann auf ein kälter werdendes soziales Klima. Vielleicht kann die genossenschaftliche Tradition eine Antwort bieten auf die Frage, wie Gemeinwesen und Bürgersinn künftig organisiert werden können. Angesichts leerer öffentlicher Kassen müssen die Dinge des Zusammenlebens neu bedacht werden: Kann nachbarschaftliche Hilfe die sozialen Netze erhalten helfen? Kann unternehmerisches Engagement an die Stelle der Kommune treten und für die Pflege des öffentlichen Raumes aufkommen? Kann die gegenseitige Selbsthilfe die staatlichen Zuwendungen für den Lebensunterhalt ergänzen oder gar ersetzen? Brauchen wir die Frei- und Grünräume wieder für ergänzende Wirtschaftsgärten, weil Arbeit und Lohn nicht für alle reichen? Der Bauverein ist als Notgemeinschaft gegründet worden. Er

hat als Bedarfsgemeinschaft überlebt und 100 Jahre lang funktioniert. Er wird auch künftig in der Lage sein, Bedürfnisse zu bündeln, ihnen Ausdruck zu verleihen und eine Organisationsform zu finden, mit der man dem neuen Bedarf gerecht werden kann. Vielleicht kann er das nicht allein. Vielleicht ist er mit nicht einmal 400 Wohnungen zu klein dazu. Aber im Verbund mit anderen könnte er es wieder und immer wieder schaffen.

Der Bauverein steht exemplarisch für einen Ort, der immer und immer wieder seine Identität suchen musste: von Neuendorf und Nowawes nach Babelsberg, von dort nach Potsdam. Der Bauverein ist mit diesen Veränderungen gewachsen. Auf dem Weg nach Potsdam war er sogar Pionier: Als erster besiedelte er das Bindeglied zwischen Babelsberg und Potsdam, das heute Zentrum Ost genannt wird. So gesehen war der Bauverein schon immer auch eine Zierde Potsdams.

Der Bauverein hat die Chancen und Möglichkeiten der letzten Jahre genutzt, um die Mehrzahl seiner Wohnungen zu modernisieren. Hat Babelsberg im letzten Jahrzehnt einen Teil seiner ursprünglichen Schönheit zurück gewinnen können, so hat der Bauverein daran Anteil. Zwischen all den aufstrebenden Lagen und ihren Vermarktern ist der Bauverein ein eher geruhsamer Anbieter. Seit 100 Jahren am sozial Machbaren orientiert und seit 100 Jahren dem Gemeinnutz verpflichtet. Das macht seine Stärke aus.

Von links nach rechts:
Horst Gösel (Vorstandsvorsitzender)
Rosemarie Röthel (Prokuristin)
Gerd Petrasch (Vorstand)

Herausgeber:
Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft
Bauverein Babelsberg e.G.
Kopernikusstraße 57
14482 Potsdam

Text und Redaktion:
Carsten Hagenau

Mitarbeit:
Christian Funke

Recherchen:
Renate Körber, Gerd Petrasch

Redaktionskommission:
Horst Gösel, Carsten Hagenau, Renate Körber, Gerd Petrasch, Rosemarie Röthel, Klaus Wecke, Jörg Wesarg

Grafik/Layout:
Harro Leitmeyer/Klaus Wecke

Fotografien:
Bildarchiv des Bauvereins
privat
Städtische Lichtbildstelle Potsdam
Potsdam Museum
Klaus Wecke
Carsten Hagenau
Serguej Simanowski

Wir danken allen Mitgliedern, die uns in Gesprächen die Geschichte des Bauvereins nahe gebracht haben. Durch sie haben wir die Seele des Bauvereins kennenlernen dürfen. Ebenso danken wir allen Mitgliedern, die uns Fotografien, Dokumente und Schriftstücke zur Verfügung gestellt haben.

Ohne diese Unterstützung wäre die Herstellung dieser Publikation nicht möglich gewesen.

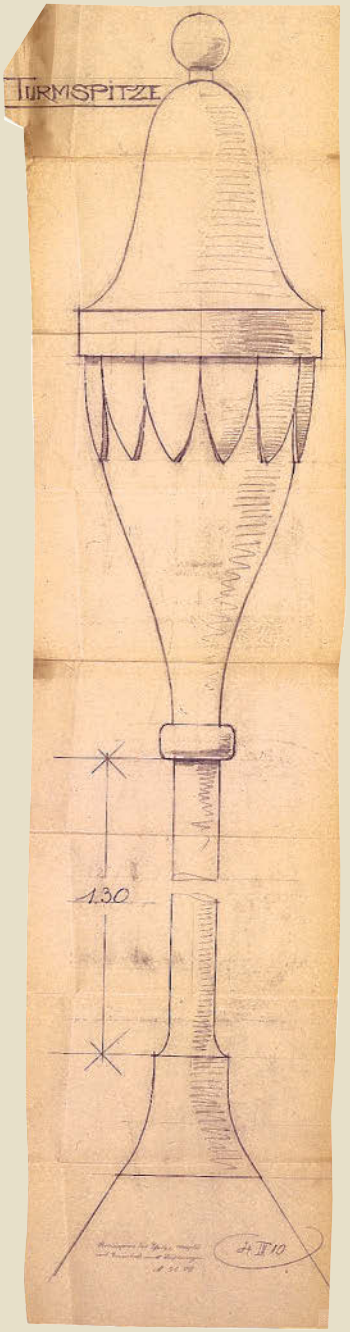
Erläuterungen zu den Umschlagseiten:

2. Umschlagseite: Lageplan vom Zentrum Ost aus dem Jahre 1904. Rot eingezeichnet ist das erste vom Bauverein erworbene Grundstück.

3. Umschlagseite: Die 5 Wohnstandorte der GWG Bauverein Babelsberg

4. Umschlagseite/Abbildung: Entwurfszeichnung der ursprünglichen Form der Spitze des Turmes des Wohnhauses Lotte-Pulewka-/Ecke Max-Vollmer-Straße.
Text: Aus einem Bewerbungsschreiben an den Vorstand aus dem Jahre 1994.

Potsdam-Babelsberg



Antrag auf Mitgliedschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bitte hiermit höflichst um Aufnahme in die GWG Bauverein Babelsberg. Gleichzeitig möchte ich mich um eine Ein-Zimmerwohnung (oder größer) bewerben, da ich mit meiner Mutter zusammenlebe, eine Freundin habe, und die Wände meines Zimmers sehr dünn sind.

Mit freundlichen Grüßen