

Das Böhmisches Dorf

Geschichte einer Baugemeinschaft

Von Christoph Meyer¹

Mitten in Dresden, im Herzen der Neustadt, in der Böhmisches Straße 33, stehen seit Frühjahr 2009 zwei Mehrfamilienhäuser, bewohnt von 46 Menschen. Abgesehen von einer dunklen, mit Kreide bemalten Holzfassade im Erdgeschoss, die von Passanten bis Presse viel Aufmerksamkeit gefunden hat: Von außen, von der Straße her wirkt die hellgraue moderne Blockrandbebauung mit Lochfassade eher unscheinbar. Ganz anders ist der Eindruck, wenn die Besucherin oder der Besucher das Tor mit Tiefgarageneinfahrt durchquert hat und nach links auf einen über 600 Quadratmeter großen grünen Innenhof mit Rasen, Bäumen, Sträuchern und Sandkasten blickt. Hier, zwischen den beiden Häuserblöcken, spielt sich das Gemeinschaftsleben ab. Bei schönem Wetter tummeln sich am Wochenende und in der Woche spätestens nachmittags ab fünf, wenn Kitas und Horte schließen, die Kinder, treffen sich die Erwachsenen zwischen Terrassen und Beeten, wird getratscht über das Wetter, die Bepflanzung und dies und das – kurz: Es geht zu wie auf einem Dorfplatz. Das Böhmisches Dorf².

Erst zwölf, zum Schluss vierzehn Eigentümer haben hier innerhalb von zwei Jahren jeweils für sich und gemeinsam Wohneigentum gebildet. Sechs Wohnungen im Vorderhaus zur Straße, acht Wohnungen im Hinterhaus am Hof sind entstanden, alle innerhalb eines gewissen Rasters individuell ausgebaut und zwischen 90 und 150 Quadratmeter groß. Die Häuser sind als Passivhäuser errichtet, das heißt sie benötigen kaum Heizenergie. Solarkollektoren helfen bei der Warmwasserversorgung. Jede Wohnung hat einen Tiefgaragenstellplatz, ein Keller- oder ein Schuppenabteil. Zusammen haben sich die Bewohner zwei Gemeinschaftsterrassen, einen knapp 50 Meter großen Gemeinschaftsraum und eine Werkstatt geleistet. Eine kleinere Untergruppe von drei Familien betreibt zwei Zimmer zur Weitervermietung an Gäste nach innen wie außen³. Eine Wohnung vorne im Erdgeschoss gehört einem der Architekten und wird komplett vermietet. In den übrigen dreizehn Wohnungen leben zwölf Familien und ein Alleinstehender mit insgesamt 21 Kindern zwischen null und fünfzehn Jahren. Ein Kind wurde während der Bauzeit geboren; zwei weitere sind nach dem Einzug zur Welt gekommen.

In diesem Text geht es nur am Rande um Architektur oder Soziologie. Hier erzählt ein Historiker und Erwachsenenbildner, der selbst aktiv dabei war und ist, die Geschichte der Baugemeinschaft b33, die Geschichte, wie sie als Zweckbündnis entstanden ist und wie dieses Bündnis sich gewandelt hat zu einer Gemeinschaft – und wie das gemeinsame Handeln die Beziehungen der Beteiligten untereinander verändert hat. Natürlich ist dies eine sehr subjektive Sicht der Dinge und Menschen –

¹ Christoph Meyer, geboren 1966, Erwachsenenbildner und promovierter Historiker, wohnt seit 1998 in der Neustadt und ist seit 2004 Mitglied des Ortsbeirats Dresden-Neustadt. Kontakt: [christoph.meyer\(at\)hotmail.de](mailto:christoph.meyer(at)hotmail.de).

² Siehe auch www.b-33.de.

³ Siehe www.b-33.de/gaeste.

und wenn irgend ein Leser oder eine Leserin meint, Rückschlüsse oder Wertungen der Menschen im Projekt daraus ziehen zu können oder sollen, so sei ihm oder ihr hier klar bedeutet: Das hier ist nur eine von fünfundzwanzig oder mehr möglichen Sichtweisen, die keinen Anspruch erheben kann, eine für das gesamte Projekt gültige Aussage zu sein, und so fällt jedes *wir* im folgenden Text immer auf den Autor, Christoph Meyer, zurück, also auf *mich*. Vielleicht werde ich meine persönliche Rolle im Folgenden zu sehr betonen, darauf sei hier hingewiesen, aber dies ist eine wohl kaum vermeidliche Folge der Subjektivität des Textes. Und jetzt wird die Geschichte der „b33“ entlang der vier für Baugemeinschaften typischen Phasen⁴ erzählt.

1. Interessentengemeinschaft – die Findungsphase

Am Anfang dieser – in unserem Fall: kurzen – Phase stehen über ein Dutzend mehr oder weniger diffuse Überlegungen. Die weitaus meisten der künftigen Bauherren und –herrinnen wissen nichts voneinander, kennen einander noch nicht. Die meisten leben dabei bereits in dem Stadtteil, in welchem sich auch ihr künftiges Zuhause befinden wird: der Äußeren Neustadt, dem Gründerzeit- und Szenekneipenviertel im Norden der Dresdner Innenstadt. Vom Alter her sind sie meist zwischen dreißig und Mitte vierzig, sie haben ein bis zwei Kinder und im allgemeinen ein wenig Geld gespart (vielleicht eine Erbschaft gemacht) und eine halbwegs gesicherte berufliche Existenz – grob gesagt arbeitet ein Teil der b33erinnen und b33er in der Halbleiterindustrie und damit verbundenen Betrieben, ein weiterer Teil sind Architektinnen und Architekten und ein dritter Teil ist in Sozialberufen oder im wissenschaftlich-gesellschaftlichen Bereich tätig. Fast alle verfügen über eine abgeschlossene akademische Ausbildung.

Meine Überlegung und die meiner Frau ist gewesen: Über kurz oder lang wollen wir ein Wohneigentum erwerben. Unsere Altbau-Mietwohnung in der Neustadt ist sehr schön, könnte aber ruhig einen Balkon haben. Außerdem hatte der Vermieter keine Lust, eine notwendige grundhafte Sanierung unseres Holzfußbodens zu übernehmen. Knarrende Dielen mit zentimetergroßen Lücken dazwischen, Nägel ragen heraus. Löcher in den Socken. Und der hübsche Innenhof ist für Kinder zu klein. Nach einem recht erfolgreichen Buchprojekt haben wir ein wenig Geld gespart, der Rest müsste doch über eine Kreditfinanzierung zu stemmen sein, denke ich mir. Wir haben bereits die diversen Internetseiten mit Immobilienangeboten studiert und Gespräche mit einem befreundeten Bauträger geführt. Doch für uns ist erst mal nichts Richtiges dabei. Die Idee, ein Häuschen in eher entlegenen Stadtteilen bauen zu lassen, will uns nicht so recht behagen. Der Gedanke an eine Neubausiedlung mit Carport, Gärtchen und täglichem Pendelverkehr in die Stadt ödet uns an.

Da klingelt eines Abends, es ist Mitte April 2007, unser Nachbar. Steffen Lukanek ist Architekt beim Dresdner Büro heizHaus, und er hat einen Flyer dabei: „Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Dresdner Neustadt“. „Wir wollen in der Böhmisches Straße bauen“, sagt er, und fragt: „Wollt ihr nicht mitmachen?“ Das kleine Faltblatt enthält Bilder und Zeichnungen, erste Grundrisse und Schnitte sowie recht günstige Preise. Wir reden kurz darüber und füllen sofort den Fragebogen mit der Interessenbekundung aus. „Warum interessiere(n) ich mich/wir uns für das Bauen in einer Gemeinschaft?“ – ja, die Privatsphäre sei uns wichtig, aber das Bauen in einer Gemeinschaft sehr

⁴ Vgl. Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, hrsg. von der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart 2005 (Beiträge zur Stadtentwicklung 36), S. 12.

reizvoll, der schöne große Hof würde uns interessieren, wir seien an langfristigen nachbarlichen Beziehungen interessiert.

heizHaus ist in Dresden ein angesehenes Büro, und neuerdings haben die Architekten starkes Interesse an der Zusammenarbeit mit Bauherrengemeinschaften entwickelt⁵. Auch für Steffen Lukannek und seine Familie wurde es in der alten Wohnung zu eng, und er selbst ist auf die Idee gekommen, die letzte größere noch verfügbare Brachfläche inmitten der Äußeren Neustadt zu bebauen. Die baufälligen Häuser Böhmisches Straße 33 und 35, zwischen dem älteren Wohnprojekt „Amselhof“ und der Neuapostolischen Kirche, sind Mitte der 90er Jahre abgebrannt und dann dem Erdboden gleich gemacht worden. Seit einigen Jahren hängt dort ein Schild, mit dem ein bayerischer Bauträger für den Erwerb einer von 41 hier geplanten Eigentumswohnungen wirbt. Das 1.800 Quadratmeter große Gelände zwischen dem „Nordbad“ und dem Spielplatz an der Böhmisches Straße soll komplett unterkellert und mit drei dichten Riegeln fast vollständig zugebaut werden. Aber der Besitzer hat für dieses „null-acht-fuffzehn“-Projekt nicht genügend Kaufinteressenten gefunden, so dass er inzwischen, so findet Lukannek heraus, zum Verkauf bereit ist.

Nun geht es darum, Mitstreiter zu finden und eine Baugemeinschaft zu organisieren. Und so tut sich heizHaus mit dem bauforum dresden e.V. zusammen, einem privatrechtlichen Verein, der es sich in Dresden zur Aufgabe gemacht hat, Baugemeinschaften ins Leben zu rufen, sie zu beraten und in ihren ersten Phasen zu begleiten⁶. Mit Presseankündigungen à la „Beratung für Bauwillige zur Baugemeinschaft Böhmisches Straße 33“ lädt das Bauforum zu seinen Sprechstunden ein. Familien, die nicht über Mund-zu-Mund-Propaganda zur b33 gekommen sind, haben möglicherweise dort zum ersten Mal von dem Projekt in der Böhmisches Straße erfahren. Dieses ist insofern etwas Besonderes, als eine Bauherrengemeinschaft mit 14 bis 15 Wohnungsanteilen vergleichsweise groß ist. Das wird sich später ebenso als Vorteil erweisen wie der Zeitdruck, unter dem das Projekt von Anfang an steht.

Denn, so erfahren wir auf dem ersten Treffen der entstehenden Gemeinschaft, das wir besuchen, der Eigentümer des Grundstücks hat eine Art Ultimatum gesetzt: Wenn der Vertrag nicht bis spätestens zum 31. Juli 2007, also innerhalb von 4 Monaten, unter Dach und Fach ist, wird der Kauf um hunderttausend Euro teurer. Das Geld wollen wir sparen!

Auf unserem ersten Treffen im heizHaus in Dresden-Pieschen Anfang Mai sind wir vielleicht die zehnte oder zwölfte Familie, die hinzu kommt. Die anderen haben bereits ein, zwei oder drei solche Sitzungen hinter sich. Die meisten Leute, die wir da sehen, kennen wir nicht, einige wenige haben schon in unserem alten Haus gewohnt, und auch ein weiterer Bekannter ist – zu unserer Überraschung – dabei. Ob wir mit den Leuten so richtig warm werden, ist uns nicht klar. Immerhin: Niemand von den Leuten ist uns völlig unsympathisch, und vom Alter her scheint es aufzugehen.

Die Gruppe trifft sich wöchentlich mittwochs abends. Moderiert werden die Treffen von Marion Kempe, der Geschäftsführerin des bauforums. Ihr Ziel ist es, mit uns einen Gesellschaftsvertrag für eine Planungs-GbR, für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auszuarbeiten, in der wir als Bauherren

⁵ Vgl. <http://www.wohnprojekte-dresden.de>.

⁶ Siehe www.bauforum-dresden.de.

uns zusammenschließen. Das wird sozusagen unsere erste Verfassung. Es gibt Musterverträge, und die werden in den Sitzungen Zeile für Zeile geprüft und an unsere Bedürfnisse angepasst. Die jeweiligen möglichen rechtlichen Konstruktionen werden vorgestellt und diskutiert. Ferner geht es in einem zweiten Tagesordnungspunkt um Fragen der Architektur, der Grundrisse und der Bauweise. Alle werden gebeten, ihre Wunschgrundrisse aufzuzeichnen und beim Architekten einzureichen. Erstes Ergebnis dieser Wünsche, plakativ durch die Architekten aufbereitet, war ein Vorderhaus dessen oberste Etagen über einem nicht belegten Erdgeschöß „schwebten“ und ein siebengeschossiges Hinterhaus. Hier wurde allen klar, dass nur der gemeinsam Bauen kann, der auch flexibel ist und Kompromisse machen kann. Zum Kennenlernen verabredet sich die Gruppe an einem warmen Maientag auf dem Grundstück. Kaffee und Kuchen werden mitgebracht, die Atmosphäre ist noch ein wenig steif, aber mit diesen Leuten könnte es vielleicht gehen.

Von Anfang an gibt es eigene Beiträge und Initiativen aus der Gruppe. So richtet einer der künftigen Bauherren kurzerhand eine E-Mail-Liste für alle Beteiligten, die „baugruppe-boehmische“ ein. Diese wird schlagartig zum wichtigsten Kommunikationsinstrument zwischen den Treffen. Für jeden und jede gibt es im Verlauf von zwei Jahren tausende Nachrichten. Und ich kann einen regelmäßigen Tagungsort in der Nähe der künftigen Baustelle beisteuern: Für eine günstige Miete trifft sich die Gruppe ab Mitte Mai 2007 regelmäßig im Herbert-Wehner-Bildungswerk in der Kamenzer Straße. Dort ist sowohl ausreichend Platz für die Gruppe als auch sinnvollerweise Moderationsmaterial, Tagungstechnik und Pinnwände. Die Bedeutung eines geeigneten Tagungsortes für solche intensiven Gruppenprozesse sollte keineswegs unterschätzt werden.

Zu Hause überlegen wir fleißig weiter, fangen an, Grundrisse zu zeichnen für unsere künftige Wohnung. Nach den Vorgaben des Architekten in Rastern: Die Häuser sind in „Achsen“ von etwa 9,50 mal 5,50 Meter einzuteilen, und zwar in nord-südlicher Richtung. Wir brauchen drei „Achsen“, was aber eigentlich etwas zu viel ist. Eine schwierige Entscheidung, das ist klar, wird die über die Lage im Projekt. Da das Vorderhaus die Südseite zur Straße hat, sind Balkone dort nicht vorstellbar, und Südterrassen nur auf dem Dach möglich. Dazu kommt, dass wir unbedingt einen Erdgeschossanteil brauchen. Denn eine Freundin von uns, Greta Wehner, ist eine alte Dame und nicht mehr so gut zu Fuß – sie soll uns barrierefrei besuchen können. Wir machen also vier Grobskizzen. Erste Priorität: Etagenwohnung Erdgeschoss Hinterhaus mit Gartenterrasse, zweite und dritte Priorität Maisonettewohnungen im Hinterhaus mit Balkon, und an vierter und letzter Stelle etwas vielleicht Verrücktes: Wir gehen ins (nur dreigeschossige) Vorderhaus und belegen einen schmalen Schnitt vom Erdgeschoss bis ganz nach oben mit Dachterrasse. Diese Skizzen gehen, zusammen mit den Wünschen aller anderen, nach und nach beim Architekten ein.

Am 2. Juni, einem Samstag, treffen wir uns ganztags zum Workshop. Hier präsentiert der Architekt auf einer wilden Strichzeichnung seinen Vorschlag zur Aufteilung der Wohnungen. Natürlich gab es weniger Andrang, ins Vorderhaus an die Straße zu gehen. Das Ergebnis: Wir sind dabei, unsere 4. Priorität hat gezogen, ein Stapel im Vorderhaus. Sollen wir uns beklagen? Das geht kaum, sicher haben alle Kompromisse machen müssen, und von den anderen beklagt sich auch niemand. So haben wir – wie unsere Nachbarn zur Linken – eines der beiden – wegen des schmalen Zuschnitts und der Binnentreppen – „Amsterdamhaus“ genannten Dreieinhalbmaisonette-Beinahe-Reihenhäuser. Na gut, sagen wir anfangs, aber je mehr die Planung weiter geht, desto mehr wird es

unser – und am Ende könnten wir uns gar keinen anderen Ort im Projekt mehr vorstellen. Den anderen scheint es ähnlich zu gehen.

Dieser erste Samstagworkshop hat noch weitere ganz wichtige Funktionen. Hier findet erstmals ein intensives Kennenlernen der Gruppe statt. Also nicht nur einfach eine müde Vorstellungsrunde mit Namensabfrage und drei Worten zur Person, die man sowieso sofort wieder vergisst, sondern visualisiert mit Kartenabfrage auf der Pinnwand, sortiert nach den Clustern „Name(n)“, „Beruf(e)“, „Zahl und Alter der Kinder“, „Was kann ich ins Projekt einbringen?“, „Was motiviert mich hier zum Mitmachen?“, „Hobbys/Besonderes“. Die Fragen hat Marion Kempe zusammen mit mir entwickelt. Schließlich bin ich ja hauptberuflicher Erwachsenenbildner. Eine ihrer wesentlichen Aufgaben als Geschäftsführerin des bauforums ist es, die Qualitäten der Mitwirkenden zur Geltung und ihre jeweiligen Talente zur Entfaltung für die Gruppe zu bringen, ohne sich selbst zu sehr in den Vordergrund zu schieben. Dass eine solche Herangehensweise für alle im Prozess der Planungs- und späteren Baugemeinschaft führend Beteiligten sinnvoll ist, wird sich im Laufe der folgenden zwei Jahre immer wieder zeigen. Gleichberechtigtes Zusammenwirken ist ein Schlüssel zum Erfolg.

Die Antworten ergeben ein buntes Bild mit zahlreichen unterschiedlichen Qualifikationen, Ideen und Persönlichkeitsprofilen. Aber alle eint, dass sie am gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen interessiert sind, niemand beabsichtigt sich privat abzuschotten, alle wollen ihre Privatheit, aber sich darüber mit dem Aspekt der Gemeinschaftlichkeit verbinden. Viele haben Erfahrung mit Gruppenprozessen, betätigen sich in Initiativen und Vereinen, aber nur wenige sind im engeren Sinne politisch aktiv: Drei, darunter meine Frau und ich, sind Mitglieder der SPD – was allerdings mit einer irgendwie gearteten politischen Prägung der Gruppe nichts zu tun hat oder, einfacher ausgedrückt: Für die Baugruppe ist das kein Thema.

Eine genauere Abfrage nach den Erwartungen an das Zusammenleben in der Gemeinschaft führen wir mit Hilfe einer Wandzeitung durch. Zu Fragen wie „Wie tief möchte ich mit den anderen in einer Beziehung gehen?“ oder „Wie oft Arbeitseinsatz?“ kleben alle auf einer Skala von Null bis Neun ihre Punkte. Das Ergebnis ist insofern ermutigend, als es offensichtlich keine Außenseiter gibt. Die geklebten Punkte hängen meist in einer breiten Traube zusammen, die über ein Drittel der Skala geht. Die Leute wollen durchaus miteinander zu tun haben, meinen mehrheitlich, dass sie für mehr als ein Jahrzehnt dabei bleiben werden, und zwischen den Alternativen „reine Baugemeinschaft“ und „Wohnprojekt“ punktet ein Drittel in der Mitte, der Rest tendiert deutlich zum Wohnprojekt. Die Gruppe möchte eher einen nach außen hin offenen Charakter des Projekts, wünscht später halbjährlich bis monatlich im Plenum zu tagen und ist im gleichen Zeitabstand zu Arbeitseinsätzen bereit. Deutliche Unterschiede gibt es bei der Frage, ob feste Ruhezeiten einzuhalten und private Feten anzukündigen sind. Hier gehen die Meinungen weit auseinander.

Eine erste Krise in der Gruppe kann hier noch einmal abgewendet werden: Eine Familie hat eingangs zum Workshop formuliert, sie fühle sich in der Gruppe als Außenseiter und tendiere dazu, aus der Gruppe auszusteigen. Doch die offene Art des Umgangs miteinander und das durchaus optimistische Klima des Kennenlern-Workshops überzeugt sie – fürs erste – dabei zu bleiben.

Einige spätere Entscheidungen der Baugruppe werden an diesem wichtigen Junisamstag bereits vorweggenommen: Es stellt sich im Gespräch über das Baukonzept heraus, dass die übergroße Mehrheit der Gruppe einen Gemeinschaftsraum möchte; große Zustimmung gibt es für eine

gemeinsame Werkstatt. Eher offen bleiben die Frage nach Gästezimmern, einem Hauswirtschaftsraum und Proberäumen für musizierende BewohnerInnen. Erste Überlegungen für die Gestaltung des Freiraums im Garten werden ebenfalls angestellt. Hier gibt es sehr viele einzelne Wünsche und Ideen. Die letztliche Entscheidung über die Einzelheiten wird vertagt, auch wenn bereits jetzt Einigkeit darüber besteht, dass der begrünte Freiraum in der Mitte zwischen den beiden Gebäuden möglichst groß sein wird.

Vom 2. Juni 2007 (also noch vor Gründung der GbR) datiert der erste formell abgestimmte Mehrheitsbeschluss der Gruppe: Neunzehn Anwesende stimmen für die Gründung einer Wohneigentümergeinschaft, drei für eine Genossenschaft, und vier enthalten sich. Es hat in den Wochen zuvor eine starke Minderheit gegeben, die sich für die Genossenschaftsform ausgesprochen hat. Damit verbunden wurde die Auffassung, dadurch würde der Gemeinschaftscharakter stärker betont – und darin kam eine gewisse Abneigung gegenüber besitzbürgerlichen Vorstellungen zum Ausdruck. In der Diskussion wurde jedoch schnell deutlich, dass es eine Reihe von Interessenten gab, die auf keinen Fall auf die Bildung von eigenem Wohneigentum verzichten wollten. Und weitere Prüfungen hatten ergeben, dass es kaum eine Bank gab, die einer Genossenschaft einen Baukredit geben würde. Der Genossenschaftsgedanke war also vielen in der Gruppe sympathisch, im Ergebnis jedoch unrealistisch. Und so hat die Gruppe letztlich die einzige Entscheidung getroffen, die im Sinne des Gesamterfolgs möglich gewesen ist.

An dem Kennenlern-Workshop haben 13 Parteien teilgenommen. Zwölf davon werden bis zum Ende des Bauprojekts dabei bleiben und wohnen heute in der Böhmisches Straße 33. Mit diesem Samstag hat der Prozess der Verschmelzung seinen Ausgang genommen, und in den folgenden Wochen geht er mit rasantem Tempo weiter.

Nur vier Tage später verabschiedet die Gruppe den von Marion Kempe beschlussreif vorgelegten Gesellschaftsvertrag der Planungs-GbR. Das siebenseitige Dokument enthält zwölf Paragraphen. Darin wird die gemeinsame Zielstellung beschrieben, die Einzahlung von 400 Euro Aufnahmegebühr für jede Partei sowie die Zuteilung der Wohnungen entsprechend der Zeichnung des Architekten festgelegt. Für die künftige Zusammenarbeit grundlegend ist die Regelung, wie in allen Fragen abgestimmt werden soll. Hierüber ist lange diskutiert worden. Am Ende erhält jede der vierzehn geplanten Wohneinheiten zwei Stimmen. Es sind also 28 Stimmen im Projekt. Wenn ein Beschluss Gültigkeit haben soll, müssen mindestens zwei Drittel zustimmen; es sind also immer mindestens 19 Ja-Stimmen erforderlich. Wenn mal einer oder nur wenige ausscheren, kommt so immer noch eine Entscheidung zustande. Gleichzeitig trägt das sehr hohe Quorum der Tatsache Rechnung, dass es um sehr wichtige Entscheidungen mit weitreichenden und dauerhaften, finanziellen Folgen für alle Beteiligten geht. Am Ende ist die Gruppe mit dieser Regelung gut gefahren.

Wie im Gesellschaftsvertrag festgelegt, wählt die Gruppe, ebenfalls am 6. Juni, einstimmig eine Art Vorstand, nämlich eine vierköpfige Geschäftsführung. Diese hat die Aufgabe, die Planungs-GbR nach außen zu vertreten sowie ihre Sitzungen und Entscheidungen vorzubereiten. Gleichberechtigte Geschäftsführer werden eine Architektin, ein Informatiker, eine Kauffrau und ein Erwachsenenbildner, also ich. Von diesen Vieren bleibt nur die Kauffrau bis ans Ende des Bauprojekts im Amt. Sie beherrscht das Finanzwesen und die Buchhaltung nach allen Regeln der Kunst und bildet als versierte Finanzerin über mehr als zwei Jahre einen Pol der Solidität und des Vertrauens.

Mit dem Abschluss des Gesellschaftsvertrags tritt neben den Architekten und das Bauforum – und dieses schrittweise in seinen Anschubfunktionen ersetzend – die Planungs-GbR mit ihrer Geschäftsführung als dritter und entscheidender Akteur. Jetzt ist das Bauprojekt ins Gleis gehoben – und eine rasante Fahrt beginnt.

2. Planungsgemeinschaft – der Kick Off

Zeitdruck heißt der Katalysator im Schmelztiegel des Bauprojekts. Hohe Termindichte, großer Druck bei gleichzeitig weitreichenden, schnell zu treffenden Entscheidungen kennzeichnen die jetzt folgenden Wochen bis zum Kauf des Grundstücks am 19. Juli 2007. Die Gemeinschaft trifft sich mindestens wöchentlich; die Sitzungen beginnen mittwochs gegen 20 Uhr und sind selten vor 23 Uhr zu Ende, oft dauern sie bis nach Mitternacht. Die Leitung hat jetzt die Geschäftsführung – in der Anfangszeit jedes Mal abwechselnd ein anderer bzw. eine andere. Das Protokoll wird ab sofort von den Baugruppenmitgliedern übernommen: „Du hast noch nicht? Dann bist du heute dran!“

Die Geschäftsführung trifft sich ebenfalls ein- bis zweimal wöchentlich. Zu Gast ist immer ein Architekt vom HeizHaus sowie bis zum Grundstückskauf die Geschäftsführerin des Bauforums. Die Geschäftsführung richtet ein Girokonto für die Baugemeinschaft ein. Was sich so simpel anhört, ist am Ende gar nicht so einfach gewesen. Am Ende wird schnell und unbürokratisch ein Konto bei der Commerzbank eröffnet.

Bankfragen sind schon seit dem Frühjahr in der Diskussion und ein wichtiges Thema. Schließlich brauchen fast alle Bauherrinnen und -herren einen mehr oder weniger hohen Kredit. Grundsätzlich und für sich haben bis Ende Mai bereits alle ihren Kreditbedarf und ihre Kreditwürdigkeit getestet, auf Grundlage einer Finanzierungsanfrage an 8 Banken durch das Bauforum. Die Frage ist allerdings: Bei welcher Bank finanzieren wir? Und: Gehen wir alle zu derselben Bank? So mancher oder manche meint vielleicht, bei dieser oder jener Bank für sich speziell die besseren Konditionen herauszuschlagen zu können. Aber andere, die Schwächeren im Projekt bleiben dabei vielleicht im Nachteil. Und dann ist da noch die Frage der Abwicklung. Eine Bank für alle, das bedeutet zumindest die Möglichkeit, die Zahlungstermine aufeinander abzustimmen. Am Ende lockt dann noch die Aussicht, eine Bank werde vielleicht mit günstigeren Zinskonditionen herausrücken, wenn sie im Gegenzug gleich ein Dutzend Kunden auf einmal gewinnt.

Uns in der Geschäftsführung ist recht früh klar, dass es die Sächsische Aufbaubank (SAB) ist, die nahezu alternativlos für unser Projekt als alleinige Bank in Frage kommt. Von der SAB laufen beste Kontakte zum Bauforum und in Politik und Stadtverwaltung hinein. Ein Teil des Kredits bei der SAB kann über ein Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) günstig ausgereicht werden; in Gesprächen mit der Gruppe bietet die Bank außerhalb an, den jeweils niedrigsten Zinssatz für alle zu sichern und dann noch etwas mehr als einen Zehntelprozentpunkt nachzulassen. Das reicht am Ende aus, um nahezu ohne Gegenstimmen die Finanzierung durch alle bei der SAB zu beschließen. Angebote anderer, privater Banken und Baufinanzierer waren nicht wirklich besser und wirkten auf niemanden sonderlich verlässlich. Im Nachhinein bin ich sicher: Es wäre ein großer Fehler gewesen, nicht die gesamte Baugruppe bei einer einzigen Bank unterzubringen.

In der SAB findet ein erstes Gespräch statt, an dem sowohl einige wichtige Leute von der Bank als auch Vertreter des Stadtplanungsamtes der Landeshauptstadt Dresden teilnehmen. Auf unserer

Seite sind die Geschäftsführung, der Architekt und das bauforum dabei. Wir erläutern unser Bauprojekt, das von offizieller Seite begrüßt wird. Verdichtung im innerstädtischen Bereich, Bauherrngemeinschaft, ein grüner Innenhof, das verdient Unterstützung, wird uns signalisiert. Diese Botschaften aus dem Gespräch in der SAB helfen auch, den nächsten großen Brocken aus dem Weg zu räumen.

Der bisherige Grundstücksbesitzer nämlich ist skeptisch. Neben einer Reihe eigenwilliger Vorstellungen über die Abwicklung des Verkaufs verlangt er von uns, bevor es zum Vertragsabschluss kommt, die schriftliche Garantie, dass die Stadt Dresden dem Geschäft zustimmt. Diesbezüglich hat wohl jemand Zweifel bei ihm gesät. Auch wir zweifeln, dass wir diese Garantie so schnell erhalten können. Es wird ein Gespräch, wiederum mit Geschäftsführung, Architekt und bauforum auf der einen und Vertretern des Stadtplanungsamtes auf der anderen Seite vereinbart. Hier erzielen wir den Durchbruch: Ja, so wird im Beisein des Amtschefs verkündet, die Stadt unterstützt unser Projekt und sie wird dem Grundstücksgeschäft im Sanierungsgebiet zustimmen. Einen entsprechenden Formulierungsentwurf, den ich mache, schickt mir die Stadt am selben Tag noch wunschgemäß unterschrieben auf ihrem Briefkopf zurück. Gegenüber dem bayerischen Bauträger heißt das: Wir können kaufen.

Zu diesem Zeitpunkt hatte unsere Gruppe bereits mehrfach Besuch vom Notar aus Dresden. Auch dieser Kontakt wurde uns vom bauforum vermittelt. Der Notar hat die Aufgabe, den Kaufvertrag aufzusetzen, der außerdem gleich die Teilung des Grundstückes und die Bildung einer Wohneigentümergeinschaft samt einer ersten Fassung der Gemeinschaftsordnung enthält. Vieles davon sind juristische Standardformulierungen – teils böhmische Dörfer – aber mit weitreichenden Folgen für uns. Wichtig für den Erfolg dieses Unterfangens ist, dass der Notar Seriosität und Vertrauen ausstrahlt. Am Ende steht ein über 40seitiges Vertragswerk.

Doch bevor dieses offiziell unterzeichnet werden kann, sind noch eine Reihe Hürden zu überwinden. Dabei ist der Beschluss und die Unterzeichnung des Vertrags mit dem Architekturbüro heizHaus in Verbindung mit der Diskussion über die Vorplanung von hoher Bedeutung. Der Juni/Juli 2007 ist der Zeitraum, in dem allen nach und nach klar wird, worauf sie sich einlassen, auf welche feste Bindung, auch finanziell. Es gibt also noch eine Reihe kleinerer und größerer – privater wie die Gruppe betreffender – Krisen. Das Paar, welches beim Juniworkshop noch einmal zum Weitermachen bewegt werden konnte und noch den Gesellschaftsvertrag mit unterzeichnet hatte, springt kurz vor dem Grundstückskauf ab. Von den vierzehn geplanten Wohnungen sind damit noch zwei frei – und wir können froh sein, dass noch am selben Abend einer der Angehörigen unserer Baugruppe als Zwischenfinanzierer und –besitzer einspringt, in der nicht ganz risikofreien aber berechtigten Hoffnung, dass während der weiteren Planungs- und Bauzeit noch „Nachrücker“ gefunden werden können.

Mit den Arbeiten des Architekten an der Vorplanung verbunden sind neue – die ersten halbwegs festen – Baukostenübersichten. Auf dieser Grundlage sollen die Schulden ins Grundbuch eingetragen und die Baukredite aufgenommen werden. Und jetzt kommt es finanziell so richtig zum Schwur: Am 4. Juli beschließt die Gruppe einstimmig, dass binnen neun Tagen die Anteile an den Kosten für den Grundstückserwerb – für jeden ein fünfstelliger Betrag – auf das Gemeinschaftskonto einzuzahlen sind. Jetzt gibt es kein Zurück mehr. Oder doch? Wesentliche Fragen der Kostenverteilung sind noch

nicht geklärt. Bislang wurde noch nicht darüber gesprochen, ob etwa die Quadratmeterkosten im vermeintlich ungünstiger an der Straße gelegenen Vorderhaus niedriger sein sollen als im begehrteren Hinter- oder Hofhaus. Und als die neuen Kalkulationen zu den Kosten der einzelnen Wohnungen in Verbindung mit der Vorplanung vorliegen, sind zumindest wir geschockt: Das Ergebnis liegt um etwa 15.000 Euro über unseren bisherigen Erwartungen. Das aber übersteigt unsere finanziellen Möglichkeiten. Sollen wir jetzt aussteigen oder findet sich noch eine Lösung? Auch andere Mitglieder der Gruppe haben ihre Bauchschmerzen. Und das drei Tage vor dem Termin zur Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Architekt und Geschäftsführung verständigen sich, kurzfristig eine für alle Baugruppenmitglieder offene Sitzung einzuberufen. Alle erscheinen. Hier wird noch einmal, zwei Stunden lang, die Vorplanung erläutert. Und erklärt, woher die Kostensteigerung kommt. Im Wesentlichen sind es die Terrassenflächen im Erdgeschoss im Norden, die zur Hälfte auf unsere Quadratmeteranteile angerechnet werden sollen sowie die Treppen, nämlich die Binnentreppen in den Wohnungen. Die Kosten jeweils etwa 3.000 Euro, und wir haben drei davon. Die Baukosten teilen sich nach Gemeinschaftseigentum auf, welches alle gemeinsam bezahlen, und nach Sondereigentum, welches durch die einzelnen Bauherren finanziert wird. Binnentreppen gelten nun einmal als Sondereigentum. Aber uns nehmen sie nur Platz weg, und auf unsere drei Treppen verzichten können wir nicht. Hätten wir vorher geahnt, was die Treppen uns zusätzlich kosten, dann hätten wir uns niemals auf die Lage vorne eingelassen. Schließlich macht Steffen Lukannek, der Architekt, den rettenden Vorschlag: Binnentreppen werden wie Gemeinschaftseigentum behandelt, also von allen gemeinsam finanziert. Im Schnitt zahlt jetzt jede Wohneinheit eine Binnentreppe – auch die, die gar keine Treppe haben. Das ist der legendäre „Treppenbeschluss“. Außerdem – und das ist der einzige Ausgleich für unsere Lage im Vorderhaus, denn Binnentreppen gibt's auch hinten, werden die Nordterrassen im Erdgeschoss aus der Quadratmeterberechnung herausgenommen – sie gehören also formal zum Gemeinschaftseigentum. Einen zweiten wegweisenden Beschluss fasst die Gemeinschaft an diesem Abend noch: Es soll eine „Heizungsanlage mit ökologischen Techniken“ angestrebt werden. Der Heizungsbeschluss hat dem Projekt einen neuen Weg für die weitere Planung gewiesen.

Zwei Tage später, am Tag vor dem Notartermin zur Unterzeichnung des Kaufvertrags, ist die zweite dicke Finanzkrise bei einer Familie da. Sie sehen sich nicht in der Lage, über einen bestimmten Betrag hinauszugehen, haben Bedenken, wollen aussteigen. Da macht die Geschäftsführung der Gesellschafterversammlung einen Beschlussvorschlag, der vorsieht, die Kosten für die Wohnung dieser Familie bei einer bestimmten Höhe zu deckeln. Mehrkosten würde zum Teil die Gemeinschaft tragen – wenn denn die Familie bereit wäre, für den Fall dass es billiger würde als gedacht, ihre Einsparungen der restlichen Gruppe zukommen zu lassen. Es gibt eine schwierige Diskussion, doch am Ende fällt der Beschluss einstimmig. Marion Kempe vom bauforum, die an dem Abend nicht dabei sein konnte, teilt der Gruppe später mit, diese Solidarität habe sie „sehr berührt“, denn sie widerspreche „dem deutschen Sprichwort: ‚bei Geld hört die Freundschaft auf‘. Aber manchmal fängt bei Geld eben auch die Freundschaft an!“ – dieser Beschluss hat übrigens niemals umgesetzt werden müssen. Irgendwann während des Bauprojekts haben die Begünstigten von sich aus erklärt, dass sie auf seine Wirksamkeit verzichten.

Am Nachmittag des 19. Juli 2007 sitzen 21 angehende Bauherrinnen und Bauherren, der Notar mit seiner Assistentin gemeinsam mit dem bisherigen Grundstückseigentümer in einem kleinen Saal in der Inneren Neustadt, den das Dresdner Kulturrathaus – eine Bauherrin ist dort beschäftigt – dankenswerter Weise zur Verfügung gestellt hat. Im Hochgeschwindigkeitstempo wird der gesamte Kaufvertrag vorgelesen und von allen Anwesenden mehrfach unterzeichnet. Jetzt sind wir Grundbesitzer. Wir stoßen an mit Sekt – und die Baugruppe geht anschließend noch gemeinsam ein oder zwei Bier trinken. Jetzt kann uns nichts mehr aufhalten. Am liebsten wären wir mit dem Bau schon fertig.

Der Sommer 2007 bringt etwas Entschleunigung und Entspannung in das Projekt. Der Sitzungsrhythmus wird auf zweiwöchentliche Treffen umgestellt, in den Sitzungen wird eher länger diskutiert und nicht mehr so hektisch, es ist Zeit, mehr Befindlichkeiten auszutauschen, abends nachher auch noch einmal in die Kneipe zu gehen. Auf Vorschlag eines anderen Erwachsenenbildners in der Gemeinschaft wird das „Blitzlicht“ eingeführt, also eine kurze Statementrunde aller Anwesenden, die während der Treffen im Kreis sitzen. Anfangs eingesetzt, um einmal offen jede und jeden in einem Satz sagen zu lassen, „wie es mir geht“, wird daraus später ein Instrument zur Feststellung eines Stimmungsbildes bezogen auf eine strittige Entscheidung. Das ist zwar nicht fachgerecht im Sinne des Erfinders der Methode, aber es führt die Gruppe doch vielfach weiter auf dem Weg zur Zweidrittelmehrheit. Das bauforum steigt in dieser Zeit aus der aktiven Betreuung des Projekts aus. Mit dem Grundstückskauf und der Schaffung einer tragfähigen Struktur der GbR ist die Baugruppe eigenständig handlungsfähig. Die angebotene Moderation durch das bauforum bei später eventuell entstehenden Konfliktsituationen haben wir nicht in Anspruch genommen, anderen Baugemeinschaften hat dieses Angebot über einige Hürden hinweggeholfen.

An zwei Tagen Mitte September 2007 findet der nächste große Workshop statt. Das Wochenende am 15. und 16. September geht als „Kick-Off-Workshop“ in die Geschichte des Bauprojekts ein. Der erste Tag dient einer intensiven Diskussion über die Vorplanung des Architekten, der die Kostengruppen sowie die einzelnen Phasen des Baus erläutert und auch noch einmal das geplante architektonische Konzept vorstellt. Dazu gibt es erstmals ein 3-D-Modell der künftigen Häuser, welches von allen Seiten betrachtet und gebührend bewundert wird. Im Rahmen des Workshops wird die Vorplanung schließlich einstimmig beschlossen. Der zweite Tag dient unter anderem der Diskussion über die Lage des Gemeinschaftsraums. Hier wird festgelegt, dass dieser im Erdgeschoss des Hinterhauses liegen soll. Ebenso wird über das Konzept zu einer ökologischen Heizung diskutiert. Momentan ist der Einbau einer Wärmepumpe zur Gewinnung von Erdwärme im Gespräch. Das wird allerdings teuer. Die Kosten sind im Verhältnis zu möglichen Energieeinsparungen zu prüfen.

In den Wochen zuvor hat sich herausgestellt, dass die Geschäftsführung dringend einer Entlastung bedarf. Wir sind alle beruflich doch zu sehr eingebunden und teilweise fehlen uns die fachlichen Kompetenzen, um das Bauprojekt für die Gruppe zu stemmen. Es muss also darum gehen, die Kapazitäten aller Mitglieder der Baugemeinschaft einzubringen. Viele von ihnen drängen darauf, aktiv mitzuwirken. Wenn die Geschäftsführung das nicht berücksichtigt, droht überdies ein Vertrauensverlust. Der Kick-Off-Workshop soll also auch der Gründung von Arbeitsgruppen dienen, die bestimmte Aufgaben im Projekt übernehmen und entsprechende Entscheidungen vorbereiten sollen.

Und so werden, mit Hilfe einer Kartenabfrage, die verschiedenen Aufgaben gesammelt und sortiert in drei Clustern an die Pinnwand gebracht. Am Ende stehen drei Arbeitsgruppen. Die AG Außen kümmert sich gemeinsam mit dem bauforum um Nachrückerwerbung für die beiden noch freien Wohnungen, um die Öffentlichkeitsarbeit, um die Gestaltung des Freiraums und die Einbeziehung der Kinder in das Projekt. Die AG Bau befasst sich mit allen Themen des Baus: Laubengänge, Ausbaustandards, Heizung, Türen, Fenster, Medien. Und die AG Struktur ist zuständig für die Rechtsfragen der Gruppe, für die Überarbeitung des Gesellschaftsvertrags, die Gestaltung der künftigen Wohneigentümergeinschaft und für Fragen der „Gerechtigkeit“. Am Ende ist die Stimmung etwas gereizt, meine ich jedenfalls, denn meine Vorstellung, dass die Arbeitsgruppen klar an die Geschäftsführung angegliedert werden müssen, lässt sich nicht umsetzen.

Die drei Arbeitsgruppen, auf die sich (bis auf Teile der Geschäftsführung) nahezu alle Baugruppenmitglieder aufgeteilt haben, führen fortan ein mehr oder weniger reges Eigenleben. Am größten – und aufgrund ihrer vorwiegend männlichen Zusammensetzung von einem Scherzbold auch „AG Testosteron“ genannt – ist die AG Bau. Bevorzugtes Sitzungsgetränk ist, so erfahren die anderen, Bier. Die AG Bau ist sehr aktiv, schreibt Protokolle von ihren Sitzungen, die allen über das interne Baugruppen-„Wiki“ zugänglich gemacht werden und arbeitet trotz teils chaotischen Sitzungsverlaufs die wichtigen technischen Fragen ab. Entscheiden muss aber am Ende die Gesellschaftsversammlung.

Ebenfalls groß ist die überwiegend weiblich bestückte AG Außen. Getränke: Wein und Tee. Auch diese AG diskutiert ihre Aufgaben intensiv, macht Pläne und verabredet sich zu Gesprächen mit potentiellen Nachrückern. In diesem Sinne erarbeitet sie eine eigene Homepage der Baugruppe. Sie bringt vor allem die Fragen der Freiraumgestaltung und der Schuppen- und Kellerplanung in das Plenum ein. Schon im Oktober 2007 kann die AG Außen eine dreizehnte Familie zur Aufnahme in die Gruppe vorschlagen. Die Neuen fügen sich sehr schnell in das Gruppenleben ein. Jetzt ist nur noch eine Wohnung frei.

Personell am notleidendsten ist die AG Struktur, der ich mich angeschlossen habe. In einem längeren Thesenpapier versucht diese AG das leidige „Gerechtigkeitsthema“ zu beerdigen. Einen finanziellen Ausgleich für die unterschiedlichen Lagen im Projekt wird es nicht geben. Die Struktur-AG kümmert sich um Versicherungsfragen und erarbeitet einen neuen Gesellschaftsvertrag für die Bau-GbR. Dieser sieht eine Präzisierung der Ziel- und Aufgabenstellung vor. Die wesentlichste und wirkungsvollste Änderung im Vergleich zum vorherigen Vertrag der Planungs-GbR ist die Möglichkeit zur Erweiterung der Geschäftsführung auf bis zu sechs Personen.

Die Arbeitsgruppen wie die Geschäftsführung tagen abends etwa vierzehntägig im Wechsel in den verschiedenen Privatwohnungen ihrer Mitglieder, die AG Bau nach Baubeginn gerne im Container auf der Baustelle. Somit hat jedes Mitglied der Baugruppe in den kommenden knapp anderthalb Jahren bis zum Einzug mindestens einen Abendtermin pro Woche. Damit ist ein sehr intensiver Prozess des gegenseitigen Kennenlernens verbunden. Wir merken, dass unser sozialer Bezugsrahmen sich verändert. Neben unsere „normalen“ Beziehungen zu Freunden, Kolleginnen und Bekannten, sie teilweise gar zurückdrängend, treten ganz neue intensive Beziehungen eigener Art. Von Freundschaft zu reden, wäre nicht ganz zutreffend, denn über das Projekt und das gemeinsam zu regelnde Finanzielle kommt ein gemeinsamer äußerer Zweck hinzu. Und für eine Art Sportkameradschaft ist dieser gemeinsame Zweck viel zu ernst. Arbeit im engeren Sinne ist es nicht, auch wenn viel Arbeit

dabei ist. Es hat etwas von alledem, ist aber eine intensive Beziehung eigener Art: Wir sind eine Baugemeinschaft.

Formal gesprochen sind wir immer noch eine Planungsgemeinschaft. Und diese trifft im Herbst/Winter 2007 auf 2008 eine Reihe grundlegender Entscheidungen. Die größte und schwierigste davon ist diejenige über die Errichtung eines Passivhauses. Die Planungen des Architekten haben ergeben, dass wir ohnehin schon kurz davor sind, allein aufgrund der Bauweise, nicht nur den „KfW-40-Standard“, sondern den Passivhausstandard zu erreichen, was einen hohen Energiespareffekt und noch günstigere Kreditzinsen sowie öffentliche Fördermöglichkeiten durch die Sächsische Energieagentur SAENA bedeutet⁷. Allerdings, das haben die Berechnungen von AG Bau und Architekt ergeben, wird der Bau dann teurer, vielleicht um über 150 Euro den Quadratmeter, und ob die Förderung von etwa 60 Euro je Quadratmeter tatsächlich kommt, ist keineswegs sicher.

Der ökologische, umweltbewusste Anspruch und die möglichen Kosteneinsparungen beim Heizen sind verlockend, aber es gibt ja eine Reihe von Bauherrinnen und –herren, die schon bei der Vorplanung die Grenzen ihrer finanziellen Belastbarkeit erreicht haben. Wieder einmal hilft die Solidarität in der Gruppe und die der Gesamtgruppe. Über unsere GbR abgesichert wird Hilfe der Starken für die Schwachen organisiert. Ganz einstimmig gehen diese schwierigen Beschlüsse nicht über die Bühne, aber eben doch mit der nötigen deutlichen Mehr-als-Zweidrittelmehrheit.

Am 19. Dezember 2007 wird die Ausführungsplanung für unsere Passivhäuser einstimmig beschlossen.

Unsere Baugruppe tagt immer nach Feierabend, wenn die weitaus meisten unserer Kinder schon zu Bett sind. Nur die ganz Kleinen werden ab und an zeitweise zu den Sitzungen mitgenommen. Sonst sind unsere Kinder eigentlich gar nicht am Geschehen beteiligt – und doch: Sie werden, wenn wir dann eingezogen sind, vor allem im Gemeinschaftsbereich des Gartens vollwertige und vor allem voll bemerkbare Mitbewohnerinnen und Mitbewohner sein. Einige der Kinder sind schon bei Außenterminen auf dem Grundstück und teilweise am Rande der beiden Workshops dabei gewesen. Aber damit die Kinder sich untereinander besser kennen lernen und sie außerdem selbst in den Bau- und Gruppenprozess finden, organisiert die AG Außen für den 13. Januar 2008 einen Kinderworkshop. An einem Sonntag versammeln sich die Familien mit allen Kindern, die schon laufen können – und noch einigen weiteren – auf dem Grundstück. Sie nehmen gemeinsam das Gelände in Augenschein: „Hier kommt unsere Wohnung hin“, wird abgesprochen und mit Seilen verdeutlicht. Die Aufgabe für die Kleinen kommt anschließend: Mit Schere, Kleber, Pappe und Papier werden Modelle ihrer Vision gebastelt, wie denn der gemeinsame Garten gestaltet werden soll. Von der Puppenspielecke über die Fahrrad-Rennbahn bis zum Fußballplatz ist alles dabei. Bei der Realisierungschance der Projekte wird es voraussichtlich etwas schwierig – aber schön und wichtig fürs Zusammenfinden war's doch.

Im Hintergrund geht, fast ohne Schwierigkeiten, der Bauantrag bei der Stadt über die Bühne. Es dauert grundsätzlich einige Monate, bis solche Anträge den Behördengang erfolgreich passiert haben. In unserem Fall geht es eigentlich ganz schnell, allerdings dauert es bis Februar 2008, als

⁷ Siehe auch www.saena.de.

endlich die Baugenehmigung vorliegt. Eine Mitarbeiterin des Umweltamtes hatte sich sehr schwer getan mit der für den Beginn der Arbeiten notwendigen Fällung einer schmalen alten Kastanie im Nordosten des Grundstücks, letzter Zeuge der engen alten Vorgründerzeitbebauung. Wir haben zwar reichlich Ersatzpflanzungen auf dem grünen Innenhof vorgesehen, aber so leicht sollte es uns nicht gemacht werden.

Während der rasanten Phase vor dem Grundstückskauf haben wir es versäumt, war keine Zeit, der Geschäftsführung selbst eine klare innere Struktur zu geben. So gibt es – anders als von der Gesellschafterversammlung – noch nicht einmal richtige Sitzungsprotokolle. Und ich bekomme ein Problem: Zeitliche Überlastung. Aufgrund meiner politischen Erfahrungen und des flexibelsten Zeitbudgets von allen bin ich es gewesen, der bis zum Sommer die meisten Gespräche und Verhandlungen vorangetrieben und am intensivsten die Beschlüsse der Gruppe vorbereitet hat. Stillschweigend verlassen sich alle auf mich – und gleichzeitig gibt dies Anlass zum Misstrauen. Auf eine solche Rolle möchte ich nicht dauerhaft festgeschrieben werden. Im Lauf des Winters wird klar, dass ich aus dieser zunehmend unangenehmeren Lage heraus muss.

Da beschließt, auf ihrer ersten Sitzung Anfang 2008, die AG Bau, die Berufung zweier „Bauherrenvertreter“ außerhalb der Geschäftsführung zu fordern, welche während der Bauzeit als der Gruppe gegenüber verantwortliche, entscheidungsbefugte Ansprechpartner für Bauleitung und Architekten fungieren sollen. Bauherrenvertreter an sich halte ich für eine vernünftige Idee, aber sie außerhalb der Geschäftsführung anzusiedeln, ist nicht sinnvoll. Ich schlage daher zunächst der Geschäftsführung – und diese dann später der Gruppe – vor, aus Anlass des Baubeginns und der Verabschiedung des neuen Gesellschaftsvertrags gleich eine möglichst komplett neue Geschäftsführung mit sechs Mitgliedern zu wählen, von denen zwei auch die Aufgaben der Bauherrenvertretung übernehmen sollen. Ich finde, dass der ohnehin anstehende Wechsel von der Planungs- zur Bauphase ein sinnvoller Zeitpunkt für eine Neuwahl ist. So muss nicht während der Bauzeit ein eingespieltes Team ausgewechselt werden. Und so haben am Ende möglichst viele verschiedene Bauherrinnen und Bauherren Verantwortung für die Gesamtgruppe getragen.

So endet die Planungsphase im Januar und Februar 2008 mit der Verabschiedung des neuen Gesellschaftsvertrags am 23. Januar, der Wahl einer sechsköpfigen neuen Geschäftsführung am 6. Februar und dem Anrücken der Bagger zur Tiefenenttrümmerung am 20. Februar. Die Baugemeinschaft trägt fortan den Namen „Baugemeinschaft Böhmisches StraÙe 33/35 GbRmbH“, kurz „b33“.

3. Baugemeinschaft – b33 baut

Mit dem Baubeginn im Februar 2008 bricht eine neue Zeit an. Mit den verschiedenen Baufirmen und Gewerken treten neue Akteure auf die Bühne des Bauprojekts, zu denen vor allem der Architekt als Generalplaner und die Bauherrenvertreterinnen und –vertreter in der Geschäftsführung Kontakt haben. In wöchentlichen Baubesprechungen im Baucontainer werden die Absprachen zum Bauablauf getroffen. Eine wesentliche Aufgabe der neuen Geschäftsführung, der ich nicht mehr angehöre, ist neben der Moderation der Gruppenversammlung und ihrer Information die Erteilung von Aufträgen nach Ausschreibung sowie die Prüfung und Begleichung der zahlreichen Rechnungen, die im Laufe der Bauzeit eingehen. Zu diesem Zeitpunkt haben fast alle Mitglieder der b33 ihre Eigenmittel aufgebraucht und die Finanzierung über die Kredite der SAB hat begonnen. Die Aufgabe ist:

Innerhalb des Kosten- und des Zeitplans mit dem Bau fertig werden. Im Großen ist entschieden, jetzt kommen viele einzelne Entscheidungen und – jetzt wird gearbeitet.

Während der Bauzeit tagt die Gesellschafterinnen- und Gesellschafterversammlung („GV“) regelmäßig alle vierzehn Tage. Während die Leitung der Sitzungen weiter abwechselnd von den Mitgliedern der Geschäftsführung übernommen wird, erhalten die – von 1 bis 14 nummerierten – „Wohneinheiten“ die Aufgabe, reihum Ergebnis- und Beschlussprotokolle zu führen. Diese Protokolle werden anfangs an alle per E-Mail weitergeleitet, in der späteren Phase wird darauf verzichtet, und sie sind im gemeinsamen Wiki dokumentiert. Das Wiki ist überhaupt eine unentbehrliche Dokumenten- und Informationssammlung mit Plänen und Zeichnungen, Finanztabellen, Kostenberechnungen, Terminkalender, Protokollen, Beschlussammlung und vielem mehr. Niemand übrigens beneidet die beiden Architekten, die gleichzeitig Bauherren sind, um ihre Doppelbelastung.

Für die Versammlungen schält sich im Laufe der Zeit eine Mustertagesordnung heraus, die so aussieht: 1. Formalia, 2. Bericht der Geschäftsführung, 3. Bericht des Architekten, 4. Berichte der Arbeitsgruppen (Bau, Außen, Struktur), 5. Termine und Verschiedenes. Unter den jeweiligen Berichten werden die betreffenden Beschlüsse diskutiert, beispielsweise unter „Geschäftsführung“ Fragen der Gruppenfinanzen, unter „Architekt“ Beschlüsse zu Ausbaustandards, unter „Außen“ das Aussehen des Freiraums, der Schuppen und so weiter. Die Zahl der zu fassenden Beschlüsse nimmt im Laufe der Bauzeit nicht ab: Von der ersten GbR-Gründung bis zum Grundstückskauf hat die Gruppe innerhalb von sechs Wochen 23 Beschlüsse gefällt; zwischen Kauf und Baubeginn sind es in sieben Monaten 36, und in dem einen Jahr Bauzeit sind es weitere 75 formelle Beschlüsse.

Viele der jetzt getroffenen Entscheidungen betreffen einzelne Sachfragen wie zum Beispiel „Der Schuppen rückt im Vergleich zum Bauantrag näher an das Vorderhaus“ oder „Die Solaranlage wird weiterhin optional mit Puffer geplant“. Manche dieser teils einfach klingenden Fragen sind sehr schnell und ohne große Diskussion über die Bühne gegangen – in solchen Fällen waren sie nicht strittig oder die betreffenden Arbeitsgruppen haben eine solide und zielstrebige, die Entscheidung gut strukturierende Vorbereitungsarbeit geleistet. Aber hinter einem so nichtssagenden Beschluss wie „Die bisherige Planung des Vorderhausschuppens soll geöffnet werden für andere Varianten“ verbirgt sich oftmals eine wochen-, ja monatelange intensive Auseinandersetzung, die in der Sache am Ende vor allem um ein ästhetisches Problem kreist, nämlich ob und zu welchen Teilen die Ansicht des Schuppens von Holz oder von Sandstein dominiert werden soll. Aber auch bei so etwas ist die Gruppe am Ende zum Kompromiss fähig. So wird der Vorderhausschuppen zu zwei Dritteln aus den Sandsteinen gebaut, die bei der Tiefenenttrümmerung angefallen sind, zu einem Drittel aus Holz. Nach außen hin jedoch ist nur ein Drittel Sandstein sichtbar, das zweite Drittel wird mit Holz verkleidet. Zu diesem Punkt erinnere ich mich an geradezu endlose „Blitzlichter“. Hier war offenkundig die Bewegung das Ziel.

Andere, durchaus finanziell weit tragende Beschlüsse gehen wesentlich schneller, so zum Beispiel die verschiedenen Abstimmungen über den Umgang mit Nachträgen der Baufirmen, über die Beauftragung von Firmen, über Anpassungen am Zeitplan. Hier geht es weniger um Gestaltungsfragen. In solchen Fällen hat es schon Diskussionen in der Geschäftsführung gegeben, es ist immer ein klares Ja oder ein klares Nein, und ein Nein würde oft bedeuten, dass die Bauarbeiten

behindert oder gefährdet wären. Solche Anträge der Geschäftsführung werden eigentlich immer angenommen.

Viel Arbeit findet jetzt außerhalb der Sitzungen statt. Einer unserer Gesellschafter hat es übernommen, einen Passivhaus-Förderantrag bei der Sächsischen Energieagentur SAENA zu stellen. Und wir haben Glück: Der Antrag wird als Modellprojekt positiv beschieden, und alle erhalten je nach Quadratmeterzahl zwischen fünf- und neuntausend Euro Förderung für die ökologische Bauweise. Und dann gewinnen wir aufgrund unserer Bewerbung den Klimapreis des örtlichen Energieversorgers DREWAG. Das Preisgeld von 10.000 Euro füllt die Baukasse auf. Auf einer öffentlichen Feier des Konzerns wird uns ein schöner symbolischer Scheck überreicht.

Auch für diese Art der Förderung ist es hilfreich, dass die Baugruppe im Frühjahr 2008 intensive Öffentlichkeitsarbeit betreibt. Aber diese Aktivität hat einen Hauptzweck: Wir wollen endlich die letzte noch frei gebliebene Wohnung im Erdgeschoss des Hinterhauses an die Familie bringen. Das dauert, und je länger es dauert, desto nervöser werden wir. So entfalten wir eine ganze Reihe von Aktivitäten: Das bauforum weist in seinen Newslettern auf die freie Wohnung bei uns hin und informiert zahlreiche Interessenten. Die AG Außen richtet öffentliche Interessentensprechstunden ein, für die auf einer eigenen Homepage des Bauprojekts geworben wird. Wir veranstalten nach dem Aushub der Tiefgarage und mit Beginn der Hochbauarbeiten eine nochmalige feierliche Baustelleneröffnung mit Pressekonferenz. Und schließlich wird sogar ein Makler beauftragt. Die Gebühr hätten wir uns aber sparen können. Am Ende zieht eine Familie ein, die schon im Frühjahr 2007 unter den Interessenten gewesen war, dann aber noch vor Gründung der Planungs-GbR wieder ausgestiegen war. Bis zum 25. Juni 2008 hat es gedauert – dann ist die Baugemeinschaft vollzählig, alle Wohnungen sind vergeben.

In der Zwischenzeit nutzt das Architekturbüro die Gelegenheit, mit seinem nicht nur von der Form einer Baugemeinschaft her, sondern auch von der ökologischen Bauweise her innovativen, attraktiven Projekt für sich zu werben. Für unsere eigene Außenwirkung tun wir gerne etwas. So beteiligen wir uns mit einer offenen Baustelle am Tag der Architektur, stellen das Projekt auf Veranstaltungen der Stadt Dresden wie einer großen Tagung zum Thema Wohnen vor, und wir sind Thema eines MDR-Fernsehbeitrags zum Passivhaustag im November 2008. Bei all diesen Gelegenheiten feiern wir gerne ein Fest, sind miteinander gesellig. Ein Höhepunkt ist sicher das Richtfest unterm Kran am 29. August 2008. Über 80 Gäste sind gekommen, neben den Baufirmen vor allem die Unterstützer und vorbereitend Mit-Beteiligten: Stadtplanungsamt, SAB, SAENA, Notar, Herbert-Wehner-Bildungswerk, unsere Familien natürlich und einige Freunde, die Presse. Spanferkel gibt es und Bier vom Fass. Stellenweise sind wir ganz entspannt.

Die Entspannung kommt unter anderem daher, dass die Gruppe untereinander nicht nur durch eine in dieser Intensität wohl von kaum einem ihrer Mitglieder je erlebte Versammlungs-, Sitzungs- und Beschlußstätigkeit geprägt wird, sondern auch durch gemeinsame praktische Bautätigkeit. Die Errichtung und Herrichtung der Wohngebäude nebst Tiefgarage machen zwar die professionellen Baufirmen, aber einen kleinen Teil der Arbeit erledigen wir selbst. Aus Gründen der Kostenersparnis, und, so glaube ich zumindest, weil's vielen Spaß macht. Zu den Eigenleistungen gehört ein großer Teil der Freiraumplanung, vor allem aber der Bau der Hinterhaus- und Vorderhausschuppen sowie das Knüpfen und Befestigen der Sicherungsnetze an den Laubengängen. Die Arbeitseinsätze werden am

Wochenende, meist samstags, manchmal zusätzlich sonntags gefahren. Und sie heißen, wie sollte es in der ehemaligen DDR anders sein, wie die ehemaligen mehr oder weniger freiwilligen Arbeitseinsätze in dem ehemaligen Staat: „Subbotnik“.

Der erste Subbotnik findet im März 2008 statt, und von da an bis in den Winter mindestens jedes zweite Wochenende, manchmal öfter. Die ersten Arbeitseinsätze im Frühjahr dienen der Sicherung und Stapelung der bei der Tiefenenttrümmerung zahlreich angefallenen Sandsteine. Außerdem wird an der Nordseite des Grundstücks der Boden für die Errichtung der Hinterhausschuppen bereitet. Diese werden im Hochsommer 2008 errichtet; es folgen die Vorderhausschuppen, welche anschließend mit Holz verkleidet werden. Mit klammern Fingern schließlich werden in der kalten Jahreszeit die Sicherungsnetze geknüpft und angebracht. Zum Einzug in den ersten Monaten des Jahres 2009 ist (fast) alles fertig.

Unsere freiwilligen Arbeitseinsätze können nur in sehr unterschiedlichem Maße von den Bauherrinnen und Bauherren wahrgenommen werden. Es bemühen sich alle nach Kräften mitzumischen, aber manchen macht das knappe Zeitbudget einen Strich durch die Rechnung, mir gar die Gesundheit, denn im Herbst 2008 habe ich eine Serie von Atemwegserkrankungen. Vielleicht durch den Baustress verursacht? Bauherr zu sein scheint mir jedenfalls nicht unbedingt eine auf Dauer gesundheitsförderliche Angelegenheit zu sein. Bei den Subbotniks kommt es phasenweise zu durchaus geschlechtsspezifischen Arbeitsteilungen: Die Männer schippen, schleppen und schuften, Frauen beaufsichtigen die Kinder, holen Kaffee und Kuchen. Aber dies wird immer wieder durchbrochen. Die Baugemeinschaft insgesamt ist keine patriarchalische Struktur. Frauen und Männer wirken gleichberechtigt zusammen, wenngleich sie sich durchaus unterschiedlich verhalten.

Das gemeinsame Arbeiten jedenfalls ist ein weiterer Baustein zum Zusammenwachsen unserer Gemeinschaft. Am Ende ist eigentlich niemand dabei, der oder die nicht in irgendeiner Phase oder während der gesamten Projektdauer Hervorragendes für die Gruppe geleistet hätte.

Den Herbst und Winter 2008 auf 2009 habe ich als eine sehr lange, trübe Jahreszeit in Erinnerung. Ob das an meiner Gesundheit liegt, sei dahingestellt. Aber für mich ist es eine Zeit der Ungeduld und Gereiztheit bei gleichzeitiger Erwartungsfreude auf den endlichen Einzug. Diese Stimmung scheint mir auch für die Gruppe zu gelten. Wir wollen jetzt endlich fertig werden. Es kommt über eine Finanzfrage zu unerquicklichen Debatten, aber am Ende kriegen wir uns alle doch wieder ein, die Frage wird geklärt. Ich habe meinen Teil zu dem Missmut beigetragen. Na ja, jede und jeder hat mal einen Rappel. Hier ist es gut, dass die Gruppe so groß ist. Wenn unter fünf Parteien mal eine ausschert, hat das ganz andere Folgen und kann wesentlich schwerer aufgefangen werden als wenn es vierzehn Beteiligte sind.

Als wenn es mit den Subbotniks noch nicht genug wäre, müssen die Bauherrinnen und Bauherren im Winter auch unter der Woche noch ran. Nachdem die Fenster alle eingebaut sind, gehen wir reihum, Wohneinheit für Wohneinheit, täglich um 5.30 Uhr auf die Baustelle, mit Taschenlampe, schließen alle Wohnungen auf, lüften sie, um dann in einem zweiten Rundgang die Fenster wieder zu schließen. Wir begrüßen die ersten Bauarbeiter, die sichtlich Freude daran haben, dass die Akademiker noch vor ihnen unterwegs sein müssen. Und abends, nach Feierabend schließen wir die Wohnungen alle wieder ab. Sicher ist sicher, denn schließlich ist auf unserer Baustelle schon

eingebrochen worden. Die Lüftungsaktion aber hat ihren Sinn darin, zu einem schnelleren Austrocknen der Fußbodenbeläge beizutragen. Time is money.

Auch die AG Struktur hat ihren Teil beigetragen. Sie hat eine Überarbeitung der Gemeinschaftsordnung auf den Weg gebracht, die Hausordnung ausgearbeitet und schließlich einen Verein gegründet. Laut WEG-Gesetz muss eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter haben. Dies kann eine natürliche oder eine juristische Person sein. Der Verwalter ist für alle das Zusammenleben betreffenden Fragen innerhalb des Wohneigentums verantwortlich. Er leitet die Versammlung der Wohnungseigentümer, welche die wichtigen Entscheidungen trifft. In den allermeisten Fällen bieten professionelle Verwalter ihre Dienste an. Die Frage nach dem Verwalter stand also im Raum. Es gab eine kleine Minderheit, welche die Bestellung eines „normalen“ gewerblichen Verwalters gewünscht hat. Die Mehrheit tendierte aber dazu, vom selbst verantworteten Bau ohne professionellen Bauträger zu einem selbstverwalteten Wohnprojekt zu kommen. Da niemand Einzelnes im Projekt diese Aufgabe übernehmen wollte, blieb nur der Weg, einen eingetragenen Verein zu gründen, der für demokratische und transparente Entscheidungsfindungen geeignet ist. Der Beschluss, auf diese Weise zu verfahren, ist am 4. Februar 2009 gefasst worden.

Um diese Zeit waren die ersten Bewohner bereits hinten eingezogen. Alle anderen folgten bis zum März 2009 nach. Damit hat die Geschichte des selbstverwalteten Wohnprojekts b33 begonnen.

4. Wohnprojekt – Ein Ausblick

Der Übergang vom Bauen zum Wohnen ist in mehrerer Hinsicht fließend. Schließlich sind noch wochenlang Restarbeiten zu erledigen, letzte Mängel zu beheben. Und das Grundstück sieht noch aus wie eine Baustelle, der künftige Rasen in der Mitte ist, nachdem Mutterboden aufgebracht und eingesät wird, bis tief ins Frühjahr hinein ein brauner Acker. Dann aber geht es schnell, das Gras wächst, die ersten Büsche und Pflanzen ergänzen die Bäume, die ihre Blätter bekommen. Im Sommer tragen sie Früchte, der Sandkasten wird bespielt, und es ist eigentlich jeden Tag buntes Kindertreiben auf dem Innenhof.

Die Baugemeinschaft selbst existiert in dieser Zeit weiter. Es ist nicht nur der formale Übergang zur WEG mit Verein zu organisieren, sondern es sind noch Bauarbeiten finanztechnisch abzuwickeln, und vor allem eine schwere Aufgabe droht noch: Die Abrechnung der einzelnen Posten und Leistungen und Gewerke in Gemeinschafts- und Sondereigentum und damit die Ermittlung der endgültigen Verteilung der Baukosten auf die einzelnen Wohnungen. Wir haben zwischendurch zwar immer Abschläge auf die erwartete Summe gezahlt, ermittelt nach den Quadratmeterzahlen, aber die tatsächliche Aufteilung weicht doch ab. Am Ende sind es durchaus einige Tausend Euro, welche noch einmal hin- und hergeschoben werden müssen. Aber zum Glück hat unser Architekt gemeinsam mit der Geschäftsführung ganze Arbeit geleistet: Wir bleiben nicht nur im Budget, sondern am Ende muss niemand etwas zurückzahlen, die meisten machen sogar mehrere Tausend Euro plus.

Die drei zurückliegenden Phasen – Gruppenfindung, Planungs- und Bauphase – sind auf lange Sicht betrachtet lediglich Vorgeschichte. Mit dem Einzug beginnt die Geschichte des Wohnprojekts b33 erst richtig.

Die Selbstverwaltung bringt es mit sich, dass die Strukturen der Baugemeinschaft überleben, wenn auch in anderer Form: An die Stelle der Gesellschafterversammlung treten die Versammlung der Wohnungseigentümer und die Mitgliederversammlung des Vereins. An die Stelle der Geschäftsführung tritt der Vorstand des Vereins, und die drei Arbeitsgruppen bestehen, mit teils geänderter personeller Zusammensetzung, einfach weiter: als AG Technik, AG Außen und AG Verwaltung.

Erholsam ist, dass die Schlagzahl der Versammlungen zurückgeht. Aber mindestens einmal im Monat ist im Jahr 2009 doch noch WEG- oder Mitgliederversammlung, und erst im September ist die (vorerst?) letzte Gesellschafterversammlung mit Beschluss des Kostenanschlags für die Endabrechnung. Die eingeführte Tradition des Subbotniks wird fortgeführt, und zwar als „Subbotnik jour fixe“ für alle anfallenden Arbeiten, jeweils am ersten Samstag im Monat. Dabei gilt als Faustregel: Wenn jede und jeder erwachsene Bewohnerin oder Bewohner viermal im Jahr beim Subbotnik dabei ist, dann werken samstags rein rechnerisch immer acht Leute auf dem Grundstück. Das müsste doch den Hausmeister sparen!

Hätten wir, jede Familie für sich, mit einem Bauträger gebaut, wären vielleicht auch Eigentumswohnungen nach Maß und nach Wunsch zustande gekommen. Gegenüber den üblichen Bauträgerprojekten haben wir aber nicht nur Kosten gespart und einen ökologisch vorzeigbaren Energiestandard dazu bekommen, sondern die Vereinzelung und Isolierung der Bewohnerinnen und Bewohner vermieden. Durch das gemeinsame Planen, Bauen und Arbeiten auf der Baustelle hat unser Projekt einen zutiefst sozialen Charakter bekommen. Selbst für diejenigen, die anfangs eigentlich vor allem Wohneigentum bilden und günstig bauen wollten, ist dies eine unumkehrbare Tatsache geworden – und wird von allen begrüßt bis genossen. Natürlich gibt es und wird es Nachbarschaftsstreitereien, Sympathien, Antipathien und ähnliches geben. Aber allein dass in dem guten halben Jahr seit dem Einzug sich noch nie jemand auf unsere durchaus typisch-deutsch-formelle Hausordnung, welche sozusagen „aus Sicherheitsgründen“ beschlossen worden ist, berufen musste, also alle Konflikte immer noch im Gespräch geklärt werden konnten, spricht Bände.

Die b33 ist mehr als eine Nachbarschaft. Das gemeinsame Tun hat die Beziehungen und das Soziale gestaltet. Wenn auch durchaus veränderbar, so doch eins in jedem Fall: Unumkehrbar.

Bislang ist es vor allem um die Bezüge der Baugemeinschaft nach innen gegangen, um den Bau, um unser Grundstück. Eine andere Dimension habe ich fast völlig ausgeblendet: Die nach außen, zum und in den Stadtteil, zu den Nachbarn zur Linken und Rechten. Hierauf komme ich jetzt zum Schluss noch kurz. Denn das ist eine nicht sehr einfache Geschichte für sich. Keinerlei Probleme haben wir mit dem Nachbarhaus zur Rechten, der Neuapostolischen Kirche. Die Glaubensgemeinschaft mit ihren meist fein angezogenen Mitgliedern aus nah und fern, ihren Aposteln statt Bischöfen und drei statt zwei oder sieben Sakramenten wirkt auf uns im Vergleich sehr bürgerlich. Die Gemeinde ist gut nachbarlich auf uns zugekommen, sie haben uns schon besucht und sind wiederum interessiert, uns einmal zu ihren Gottesdiensten zu begrüßen. Aber das ist alles freundlich und nie impertinent.

Auf der anderen Seite liegt mit dem Amselhof ein älteres Wohnprojekt, das ebenfalls aus einer Baugemeinschaft hervorgegangen ist, welche schon seit Anfang der 90er Jahre den Altbau zu unserer Linken liebevoll und teils in Eigenarbeit saniert hat. Hier müsste es doch erst recht zu voller nachbarlicher Harmonie kommen, sollte man meinen. Doch leider hat diese nachbarliche Beziehung

mit Missklängen begonnen. Denn von dort kam schon vor Gründung der Planungs-GbR Gegenwind für unser Projekt. Wunsch der AmselhöferInnen war es, ihr Nachbargrundstück unbebaut belassen, ja am besten in eine städtische Grünanlage umgewandelt zu sehen. Sie hätten, so wurde erklärt, lieber die unverbaute Sicht behalten, die „Luft- und Lichtschneise“, und Ältere unter ihnen fürchteten allzu lauten Kinderlärm sowie den Verlust von Privatheit durch die Einsehbarkeit ihres Hofes von unseren Wohnungen, Balkonen und Terrassen aus. Und der Baustellenlärm nervt.

Dies sind alles völlig verständliche Befindlichkeiten von Nachbarn. Aber wir leben in einer Großstadt, und Bauland ist Bauland. Die Stadt Dresden jedenfalls hat uns in Gesprächen erklärt, sie werde und könne auf keinen Fall dieses Grundstück erwerben. Der Vorbesitzer hat uns mehrfach erklärt, er werde auf gar keinen Fall das Grundstück der Stadt für eine „Wiese“ überlassen. Gesamtökologisch ist es sinnvoller, den Stadt-Innenraum zu verdichten als weitere Flächen in den Außenbezirken und Vororten zu versiegeln. Die einzige Alternative zu unserem Projekt mit immerhin einem schönen großen grünen Innenhof und nur 14 Wohnungen sind die geplanten drei Riegel einer engen Komplettbebauung mit 41 Wohnungen. Das Dreifache. Mit uns als Nachbarn hat der Amselhof eigentlich Glück gehabt.

Unsere eigene zeitweise recht fleißige Öffentlichkeitsarbeit ist auch als Antwort auf die Befürchtungen der Nachbarn zu verstehen. Mit Absicht haben wir, wie wenn es sich um eine öffentliche Straßenbaumaßnahme handeln würde, vor Baubeginn im Stadtteilhaus zu einer Anwohnerversammlung eingeladen, um über unser Bauvorhaben zu informieren. Es waren aber kaum Gäste da. Und diejenigen, die kamen, freuten sich über die neuen Nachbarn.

Mit fortschreitendem Bau ist es jedoch zu einigen klimatischen Verbesserungen gekommen. Der erste Friedenstrunk wurde schon im Frühjahr 2008 über die Grundstücksgrenze hinweg eingenommen. Und am Passivhaustag im November war eine Reihe Amselhöfer dabei, die sich interessiert die Architektur bei uns erklären ließen. Und warum die Treppe am Vorderhauslaubengang eben als zweiter Fluchtweg gebaut werden musste. Nach unserem Einzug ist erst einmal das Bedürfnis nach Ruhe und Abgrenzung dominierend. So haben unsere Nachbarn die Mauer zwischen den beiden Grundstücken erhöht. Wir nehmen das hin. Leben und leben lassen.

Was andere Außenbeziehungen angeht, so stößt unser Haus und Projekt durchaus auf öffentliches Interesse. Am Tag der Architektur waren dieses Jahr sowohl unser Architekt als auch das bauforum bei uns zu Gast. Im April ist der Landesumweltminister gekommen, hat sich trotz beendeter Bauarbeiten einen Helm aufgesetzt und mit der SAENA zusammen für energiesparendes Bauen posiert. Das Stadtplanungsamt war schon zweimal zu Gast, das letzte Mal mit einer öffentlichen Tour zum Thema „Wohnen in der Neustadt“. Die Gästezimmer werden langsam zum Geheimtipp für Neustadtbewohner, die Gäste bekommen und eine schöne Unterkunft suchen.

So richtig lästig geworden sind uns die interessierten Besucher noch nicht. Zu viel davon würde sicher stören. So balancieren wir eben zwischen der privaten Aneignung und dem immer auch gesellschaftlichen Charakter eines solchen Projekts wie dem unseren.

Ich persönlich fände es ja gut, wenn unser Wohnprojekt nicht nur seine soziale Seite nach innen, sondern auch nach außen hätte, also versuchen würde, zu einem verbesserten Lebensumfeld im Stadtteil beizutragen. Am Ende käme dies wiederum nicht zuletzt uns selbst zugute. Aber dazu ist es

wahrscheinlich noch zu früh. Wir müssen erst einmal richtig angekommen sein. Dann werden wir sehen, denke ich. Und wenn, dann muss so etwas aus der Gruppe insgesamt kommen. Oder ist das die Sache jedes und jeder Einzelnen für sich? Aber nach zwei so rasanten Jahren mit der Erkundung so vieler immer neuer böhmischer Dörfer und der Errichtung unseres Böhmischen Dorfes: Da muss erst mal eine Zeitlang Ruhe sein.

Januar 2010