

In Trachau zu Hause, „hier will ich's sein“

Es war eine besondere Meldung, die im März in der Redaktion eintraf: „Vor 15 Jahren, am 5. März 1994, gründeten über 400 Mitglieder auf Eigeninitiative einer Bürgerbewegung die Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG (WGTN). Sie hatten das Ziel, den über Jahrzehnte vernachlässigten Hausbestand aus den zwanziger und dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts – im Wesentlichen geprägt durch die Architekten der Moderne Hans Richter und Hans Walschek und gebaut im traditionellen Stil durch Schilling & Graebner – aus eigener Hand zu sanieren und zu bewirtschaften.“ Eine Wohnungsgenossenschaft aus einer Bürgerinitiative? Das war uns neu, deshalb recherchierte „WIR“ in Dresden. Neben vielen Informa-



Rainer Dittmann (li.) und Tino Lotzmann im Gespräch. Foto: wolf

tionen und einem Vor-Ort-Besuch in der Hans-Richter-Siedlung trafen wir uns auch mit dem ersten sowie dem derzeitigen Vorstand der Genossenschaft, Rainer Dittmann und Tino Lotzmann.

Der Blick geht zurück

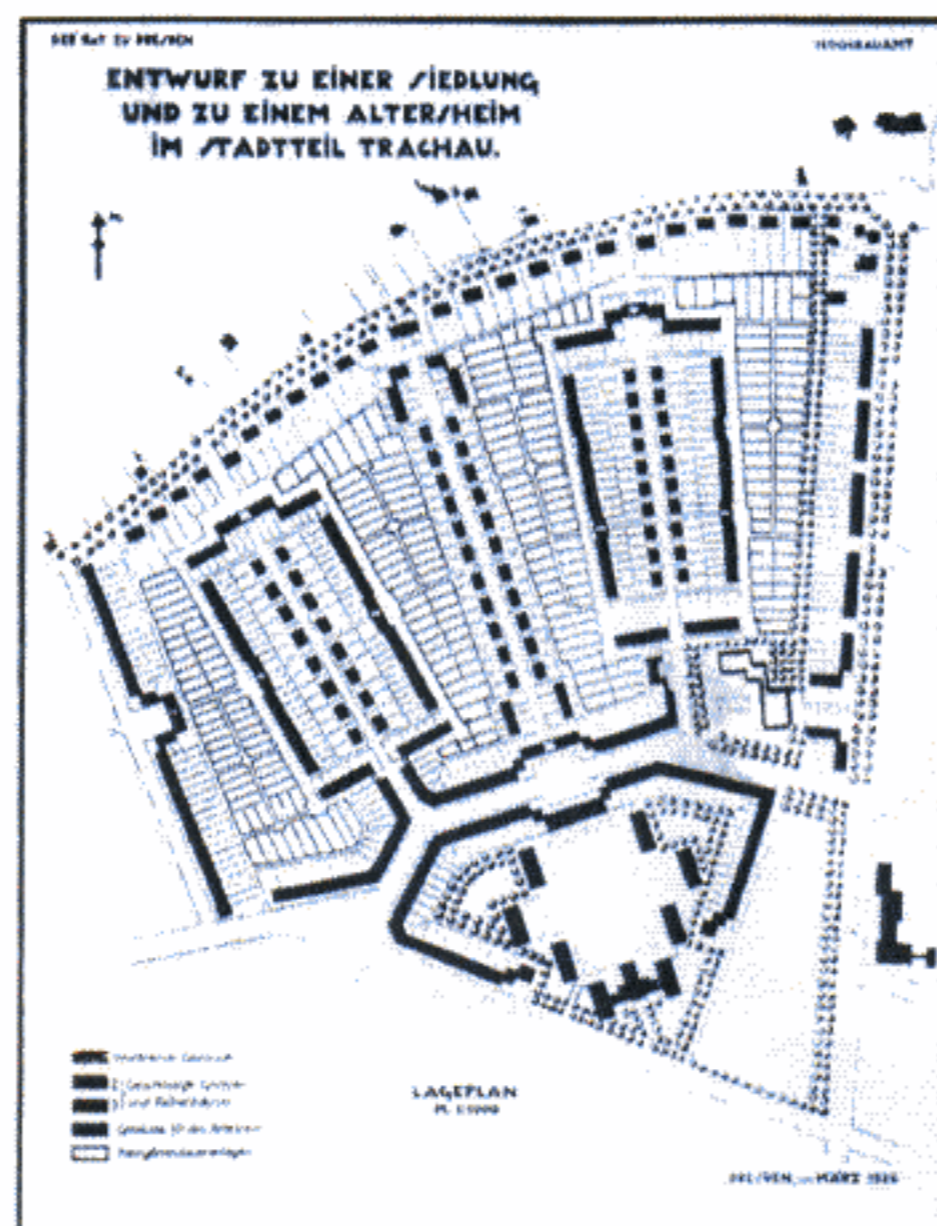
„Es war eine rasante Zeit, mit riesigen Aufgaben und Problemen der Initiativgruppe zur Gründung der Genossenschaft“, sagt Rainer Dittmann einleitend. „Und es war 1995 die größte Kaufaktion in den Neuen Bundesländer, die unsere Genossenschaft bewältigte.“ Der Grund: Die Wohnbau Nord West GmbH Dresden, der auch die Häuser in der Hans-Richter-Siedlung gehörten, musste aus ihrem Bestand 15 Prozent verkaufen.

„Da die Bildung einer Genossenschaft damals als nicht förderfähig galt, war es nötig, auf mehreren Ebenen einen Aktivierungsprozess zur Lösung in Gang zu setzen. – Die Stadt wollte schlichtweg Geld sehen.“ Die offiziöse Meinung: Es könne nichts Besseres passieren, als dass die Woba mit dieser Aktion ihren gesetzlich vorgeschriebenen Privatisierungsanteil „mit einem Schlag“ erledigt.

PROFILE – EIN UNTERNEHMENSREPORT

*In nur 15 Jahren von
Null auf Hundert: Die
Wohnungsgenossenschaft
Trachau-Nord eG
gründete sich als
Bürgergenossenschaft.*

Eine Voraussetzung: Es mussten erst einmal mindestens 1 000 der 1 700 Bewohner Mitglied der Wohnungsgenossenschaft werden. „Der VSWG unter Thieme hat all das unterstützt.“ Auch der damalige Staatssekretär Dr. Albrecht Buttolo zeigte großes Interesse an diesem Vorhaben, „war Feuer und Flamme“. Sachsen würde für die Kredite einstehen, hieß es. Das größte Problem: Das Steuergesetz musste geändert und der § 10 e rückdatiert, vor das Gründungsdatum der Genossenschaft, in Kraft gesetzt werden. Denn nur dann konnte der Verkauf an die Wohnungsgenossen-



Dokumentiert: Entwurf zu einer Siedlung und einem Altersheim in Trachau, 1926.

schaft Trachau-Nord mit allen nötigen Bedingungen anerkannt werden. Die „kleineren“ Probleme: Im Stadtarchiv musste in kürzester Zeit eindeutig geklärt werden: Wer sind von bestimmten Häusern tatsächlich die Eigentümer? Die Antwort bedeutete, die Woba Nord West musste erst noch einige Grundstücke und Häuser kaufen, bevor die Genossenschaft das vorgesehene Areal als Ganzes erwerben konnte. Ergründet und dokumentiert werden musste „in ewig langen Gesprächen“ auch, ob und dass die Mieter nicht selber kaufen wollten. „Schließlich mussten wir den vorgesehenen Kaufpreis noch deutlich herunterhandeln. Das war nicht so einfach, denn das Ergebnis musste vom Stadtrat bestätigt werden“, erinnert sich Rainer Dittmann. „Doch verschenken war nicht.“

„In einem im Konsens gefassten Beschluss wurde infolge des erklärten Willens aller Fraktionen, der WGTN den Weg zum Kauf noch im Jahr 1995 zu ebnen, nochmals der Kaufpreis verbessert“, heißt es in der Chronik. Und weiter: „Die anschließenden Kreditverhandlungen mit der Sächsischen Aufbaubank konnten unter Regie des Sächsischen Staatsministeriums des Inneren nach Prüfung des wirtschaftlichen Konzeptes zu konkreten Kreditbedingungen für Zins und Tilgung geführt werden.“ Dass das nervende Tage waren, merkt man bei der Schilderung der Ereignisse dem ersten Vorsitzenden auch mit 15 Jahren Abstand noch an. Denn schließlich musste der Kauf – auch notariell – über die Weihnachtsfeiertage bis zum 31. Dezember 1995 abgeschlossen sein. In der Chronik heißt es dazu nüchtern-sachlich: „22. Dezember 1995: Die Sächsische Aufbaubank gab die Darlehenszusage für den Kaufpreis.“ Die Gesamtsumme betrug knapp 40 Millionen DM. Damit erwarb die 1994 von den Bewohnern der Häuser dieses Dresdners Viertels gegründete Genossenschaft 16,5 ha Boden, 1 771 Wohnungen mit 90 250 m² Wohnfläche sowie mit einigen Gewerbeflächen. Im November 1996 ging noch die zur Siedlung gehörende Liegenschaft Dopplerstraße 3 – 5/Carl-Zeiss-Straße 26 – 34 mit einer Wohnfläche von 2 190 m² in das Eigentum der Genossenschaft über.

Es sollte spürbar vorangehen

Die in den Jahren von 1928 bis 1933 vom Architekten Hans Richter gebauten



Bauten der Moderne in Sachsen: Die zum großen Teil im Bauhausstil errichteten Gebäude im denkmalgeschützten Areal im Dresdner Stadtteil Trachau-Nord hat die Bürgergenossenschaft auf bemerkenswerte Art und im Sinne des Denkmalschutzes saniert. Fast 90 Prozent der Häuser sind inzwischen mit Balkonen oder Loggien ausgestattet. Fotos: WGTN

Flachdachhäuser standen zwar unter Denkmalschutz, waren aber in einem „erbärmlichen Zustand“. Vor allem hätten „die zahlreichen bautechnischen ‚Experimente‘ des Architekten“ aus heutiger Sicht zu besonderen Problemen geführt, ja den Verfall beschleunigt.



Architekt Hans Richter (1882 – 1971).

Als Sanierungsaufwendungen waren damals 1 000 DM je m² geplant worden. Zu wenig, wie sich später zeigte. Denn nötig waren ein neues Eindecken der Häuser, die Erneuerung der Abwässerung, der Fenster und Fassaden mit Wärmedämmung, der

Einbau einer Zentralheizung und moderner Bäder sowie der Rückbau der Gasversorgung, der Einbau einer E-Ringleitung und von Waschmaschinenanschlüssen in den Wohnungen. „Das alles schlossen wir 2000 ab, sodass danach die Außenanlagen in Angriff genommen werden konnten“, sagt Dittmann mit berechtigtem Stolz, obwohl die Unterstützung nicht bei allen Mitglieder-Mietern zu spüren war. Er meint, damals wie jetzt gelte in praxi das Drittel-System, nach dem auf ein Drittel Ablehnender ein Drittel Aktiver komme. Das dritte Drittel seien die Passiven, aber Willigen.

Wohnen in Dresden-Trachau

„Das Wohngebiet mit den zum Teil vergrößerten Wohnungen ist nach der Sanierung richtig schön geworden. Dabei galt es, den besonderen Charme der Häuser und der Siedlung, der von Bauten der Neuen Sachlichkeit bestimmt wird, auch im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten“, resümiert Vorstand Tino Lotzmann. „Durch die Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und Balkonbauten besitzen wir ein attraktives Wohnungsangebot.“ Zudem sei es bis heute ein ruhiges Wohngebiet. Das schlage sich auch im Rückgang des Leerstandes von zwischen-

zeitlich 16 Prozent auf aktuell nur noch 2,1 Prozent nieder. 1 700 Mitglieder, hier langfristig Wohnende, „zeigen, dass sie sich im Wohngebiet wohl und zu Hause fühlen“. Das demonstriere auch, dass „wir uns auf dem Wohnungsmarkt nicht nur schlechthin etabliert haben, sondern gegenüber anderen Wohnungsanbietern behaupten können“. Das auch, weil die Genossenschaft 16 Wohnungen für Rollstuhlfahrer sowie 92 Wohnungen für Betreutes Wohnen geschaffen hat. „Viele unserer Mitglieder sehen das alles als Vorteile.“

Apropos Vorteile. Dazu gehören, so Lotzmann, natürlich das lebenslang garantierte Wohnrecht und das Mitspracherecht der Miteigentümer der Genossenschaft, das Spekulation mit Wohnungen ausschließt. Weitere Vorteile: Dienstleistungen wie fünf Gästewohnungen, die Sozialstation in der Halleystraße 15 mit Hilfen im Alltag, Unterstützung im Haushalt, bei Pflege und Betreuung bis zur umfassenden Vollbetreuung, Morgengymnastik, gemütlichen Kaffeerunden oder Bastelstunden im Seniorentreff so-

wie Hausmeisterleistungen für alle Wohnungen der Genossenschaft. „Unser Grundsatz lautet für all das: betreut und doch unabhängig. Das wird anerkannt und geschätzt.“

Anerkennung für das Geschaffene

„Geht man heute, nach der Sanierung, durch die Siedlung, so fällt einem die wiedergewonnene Farbigkeit besonders ins Auge“, schrieb der jetzige Staatsminister des Inneren, Dr. Albrecht Buttolo, 2000 in die Chronik. „Die Großsiedlung Dresden-Trachau ist erstmals grundlegend instand gesetzt worden. (...) Das Ergebnis kann mit Stolz vorgezeigt werden. Es ist vor allem der Eigentümer – die Wohnungsgenossenschaft Trachau Nord eG –, dem für diese Leistung zu danken ist.“

Die 1 700 Miteigentümer und vielen Wegbegleiter werden am 16. Mai das 15-jährige Bestehen der Genossenschaft und gleichzeitig ihr eigenes Engagement feiern. Frei nach Goethes Oster-spaziergang: „Hier bin ich zu Hause, hier will ich's sein!“ Dr. Wolfgang Allert

Wohnungsgenossenschaft Trachau-Nord eG – Zahlen und Fakten



• **Profil:** 1994 aus einer Bürgerbewegung entstandene und selbst gegründete Wohnungsgenossenschaft, deren Ziel es war, die künftigen Geschicke selbst in die Hand zu nehmen und eine Veräußerung der Wohnhäuser der Dresdner Wohnbau Nord West GmbH an einen oder mehrere private Investoren zu vermeiden. Heute betreut die eG 1 656 Wohnungen in 244 Häusern mit einer Wohnfläche von 92 379 m², 36 gewerbliche Einheiten mit einer Gewerbeflä-



che von 2 552 m² sowie fünf Gästewohnungen, 180 Garagen und Pkw-Stellplätze; sechs Fünfraum-, 181 Vierraum-, 581 Dreiraum-, 750 Zweiraum- und 138 Einraumwohnungen.

- **Sitz der Genossenschaft:** Halleystraße 2, 01129 Dresden
Ruf: (03 51) 8 52 88-0,
Fax: (03 51) 8 52 88-88,
E-Mail: info@wgtn.de,
Internet: www.wgtn.de
- **Mitarbeiter:** 19, ein Lehrling
- **Mitglieder:** 1 690
- **Vorstand:** Tino Lotzmann, Helge Zillig
- **Aufsichtsratsvorsitzende:** Kerstin Berger-Uhlendorf
- **Umsatz 2008:** 7,53 Millionen Euro