

# Das Jahr 2018

mit Geschäftsbericht

Handwerker  
Frühstück  
2 halbe Brötchen  
nach Wahl  
1 Becher Kaffee 0,3

3,50€



**Das Jahr 2018 mit 97. Geschäftsbericht**  
**1. Januar bis 31. Dezember 2018**

**Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG**  
Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
T: (040) 21 11 00-0, [www.bgfg.de](http://www.bgfg.de), [info@bgfg.de](mailto:info@bgfg.de)



# Vorwort



## Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

2018 hat die BGFG so viele Wohnungen fertiggestellt wie selten: 331 Stück. Das war ein Kraftakt, der sich gelohnt hat.

Wir können – ebenso wie unsere Branchenkolleginnen und -kollegen – ein Lied singen von schwierigen Grundstücksvergaben, langwierigen Genehmigungsverfahren, Auflagen über Auflagen, Kapazitätsengpässen und Fehlern, die auf der Baustelle passieren. Die Erfahrung zeigt: Wer in Hamburg bauen will, muss Spaß verstehen!

Dennoch war 2018 für die BGFG wieder ein erfolgreiches Jahr. Hiervon können Sie sich in unserem Geschäftsbericht überzeugen, der diesem Jahrbuch beiliegt. Was Sie den Zahlen nicht ansehen, ist der persönliche Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Seien es die unzähligen Termine auf den Baustellen, die die Kollegen aus der Abteilung Technik absolvieren. Die Tausenden von Interessentenbögen, die die Mitarbeitenden im Bestandsmanagement auswerten. Die täglichen Gespräche, die die Verwalter vor Ort mit den Bewohnerinnen und Bewohnern führen. Oder die zahlreichen Veranstaltungen, die die Kolleginnen aus dem Sozialmanagement organisieren. Deshalb danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die tolle Arbeit, die sie für die Genossenschaft leisten!

**DANKE!** Unser Dank gilt außerdem den Mitgliedern, deren Wohnungen von Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren oder sogar abgebrochen werden mussten. Uns ist bewusst, dass die eigenen vier Wände ein hohes Gut sind. Wer hat schon gern Handwerker in der Wohnung – oder zieht nach Jahrzehnten ohne Weiteres um? Deshalb wissen wir es sehr zu schätzen, dass die betroffenen Mitglieder die notwendigen Baumaßnahmen durch ihre Unterstützung möglich gemacht haben.

2018 hat die BGFG nicht nur viele Wohnungen fertiggestellt, sondern auch viele neue Mitglieder dazugewonnen. 735 Beitritte konnten wir verzeichnen. Am Vorhornweg in Lurup und am Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel sind neue Nachbarschaften entstanden. Wir freuen uns sehr über die vielen neuen Gesichter: junge und ältere Menschen, Familien, Singles und Paare. Ihnen sagen wir: „Herzlich willkommen in unserer Genossenschaft!“

In Lurup haben wir außerdem unseren neuen Nachbarschaftstreff eröffnet. Hier können wir hautnah zeigen und erleben, dass das Leben bei einer Genossenschaft mehr bedeutet als einen Schlüssel und einen Mietvertrag. Bereits beim ersten Treffen in den neuen Räumen war zu spüren, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich einbringen möchten. Mittlerweile laufen schon verschiedene regelmäßige Angebote. Wir danken allen Freiwilligen in Lurup und in den übrigen Nachbarschaftstreffs und -zentren für ihr Engagement! Sie leisten einen ganz wichtigen Beitrag zum Zusammenhalt in den Quartieren.

Weitere Einblicke in den Alltag und die Projekte der BGFG geben wir Ihnen in diesem Jahrbuch. Wir wünschen eine unterhaltsame Lektüre!

*Ingo Theel*  
Ingo Theel

*Peter Kay*  
Peter Kay

# Inhalt

14

Bauen und Technik

16

Bauherr, ärgere dich nicht!

18

Vom ersten Tag bis zum  
letzten Schliff

22

Das Baustellen-Bistro am  
Tarpenbeker Ufer

28

Riesenmaßnahme in  
Neuwiedenthal

30

Abbruch in  
Rothenburgsort

36

Kreativität  
und Kontrolle

42

Das Jahr in Zahlen  
Bauen

44

Menschen

46

Der Weg zur  
Wunschwohnung

50

Ein neues Zuhause für  
Familie Storm

52

Neustart mit 89

54

Das Jahr in Zahlen  
Menschen

56

Elisabeth-Kleber-Stiftung:  
Frei gestalten in einer  
festgelegten Welt

58

Helden des Alltags:  
Max Terworth Medaille

60

Impressum

62

Geschäftsbericht  
zum Herausnehmen

- Lagebericht
- Jahresabschluss
- Bericht des Aufsichtsrates
- Liste der Vertreter  
und Ersatzvertreter

08

Wohnungspolitik

10

Vorstandsinterview

# WOHNUNGS- POLITIK

# HART AM WIND

2018 war ein außergewöhnliches Jahr für die BGFG – außergewöhnlich erfolgreich, aber auch außergewöhnlich anstrengend. Doch Zeit zum Verschnafen bleibt kaum, wie der Vorstand im Interview erklärt.

Die Zahlen für das Geschäftsjahr 2018 liegen vor. Sind Sie zufrieden?

**Ingo Theel:** Ja, sehr zufrieden! Die Zahlen stimmen mit dem überein, was wir geplant haben. Der Wohnungsbestand ist stark gewachsen und das Gesamtvermögen hat sich erhöht: um rund 48 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr. Die angestrebte Dividende können wir sicher auszahlen.

331 Wohnungen hat die BGFG 2018 fertiggestellt. Sind Sie darauf stolz?

**Ingo Theel:** Das würde ich so nicht sagen. Es war gar nicht unser Ziel, alle diese Wohnungen im selben Jahr fertigzustellen. Aber es hat sich so ergeben. In Lurup haben die Genehmigungen etwas länger gebraucht. In Groß Borstel hatten wir eine gute Gelegenheit zum Kauf. Das fiel zeitlich zusammen.

**Peter Kay:** Zurücklehnen können wir uns aber nicht. 2019 läuft der Neubau von 90 Wohnungen in der Pillauer Straße weiter. Diese werden voraussichtlich im Sommer 2020 bezugsfertig sein. In Rothenburgsort starten wir mit dem Bau von 113 neuen Wohnungen. Also haben wir insgesamt mehr als 200 Wohnungen im Bau. Daneben planen wir Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen – mit einem Gesamtvolumen von 11 Millionen Euro. Die größte Modernisierungsmaßnahme betrifft weiterhin die denkmalgeschützten Häuser auf dem Dulsberg. Das wird uns noch ein paar Jahre beschäftigen.

Planen Sie momentan den Kauf neuer Grundstücke?

**Peter Kay:** Nein. Wir reißen uns auch nicht darum. Zum einen kosten die Grundstücke selbst schon viel. Zum anderen steigen die Baukosten weiter. Es ist sehr schwierig, ausführende Unternehmen zu finden, die noch Kapazitäten haben. Strategisch konzentrieren wir uns aktuell auf die Entwicklung unserer eigenen Grundstücke – wie bei den Neubauten in der Pillauer Straße und in Rothenburgsort.

**Ingo Theel:** Viele unserer Häuser sind schon recht alt. Deshalb ist

es für uns eine sehr wichtige Aufgabe, uns damit zu beschäftigen. Wie können wir die Gebäude attraktiv halten? Wo sind Abbruch und Neubau die bessere Lösung? Da werden wir Überzeugungsarbeit bei unseren Mitgliedern leisten und viel Geld bewegen müssen.

## „WIR HABEN IN ROTHENBURGSORT DEN EINGANG ZUR HAFENCITY.“

Aus der Hafencity hat die BGFG sich bisher herausgehalten. Bleibt es dabei?

**Peter Kay:** In der Hafencity müssen die Grundstücke erst noch mühsam zu Baugrund gemacht werden, denn der Boden dort ist eigentlich nicht tragfähig. Zusätzlich müssen die Häuser sturmsicher gemacht werden. Das kostet Geld und das muss man wollen. Wir neigen eher dazu, unsere Häuser auf tragfähigem Grund zu bauen. Außerdem haben wir in Rothenburgsort ja schon den Eingang zur Hafencity.

**Ingo Theel:** Hinzu kommt: Unsere Mitglieder fordern von uns keine Wohnungen in der Hafencity. Wenn das so wäre, müssten wir natürlich darüber nachdenken.

Die Stadt Hamburg möchte ihre Grundstücke künftig verstärkt im Erbbaurecht vergeben, anstatt sie zu verkaufen. Wie stehen Sie dazu?

**Peter Kay:** Wir hatten in der Vergangenheit schon mehrere Rechtsstreitigkeiten, auch mit der Stadt Hamburg, wegen unserer Erbbaurechte. Dabei ging es immer um die Frage: „Was passiert mit dem



12 Haus, wenn das Erbbaurecht ausläuft?“ Hierfür hat die Stadt uns nie gute Lösungen geliefert. Insofern sind wir da sehr skeptisch.

**Ingo Theel:** Erbbaurechte sind nicht grundsätzlich schlecht. Aber sie müssen auch für denjenigen attraktiv sein, der auf den Grundstücken bauen will. Das ist bei den Konditionen, die jetzt zur Diskussion stehen, nicht der Fall. Insofern können wir uns nicht vorstellen, dass ein Erbbaurecht für die BGFG infrage kommt.

**Was würden Sie sich stattdessen von der Stadt wünschen?**

**Peter Kay:** In Köln und Lübeck beispielsweise gibt es Verbilligungsrichtlinien für den Grundstückskauf. Das bedeutet: Wer günstiger vermietet, bekommt das Grundstück günstiger. Das wäre für uns ein Anreiz. Außerdem: weniger Bürokratie, weniger Verordnungen – auch zur energetischen Sanierung. Denn die Erfahrung zeigt, dass das Dämmen nicht zu den gewünschten Einsparungen bei den Heizkosten führt.



Was heute schon sehr gut läuft, ist die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Sie fördert zum Beispiel den Bau unserer neuen Wohnungen in der Pillauer Straße und in Rothenburgsort. Aber sogar inklusive dieser Unterstützung segeln wir finanziell hart am Wind, wenn wir heute in Hamburg bauen.

**Was kommt auf die Genossenschaft zu, wenn die Grundsteuer reformiert wird?**

**Peter Kay:** Wir wissen heute noch nicht, was sich ändert, sondern nur, dass sich etwas ändern wird. Der Vorschlag des Bundesfinanzministers Olaf Scholz enthält sehr komplizierte Berechnungen, sodass wir für jede Wohnung einzeln sehen müssten, welche Kosten anfallen. Das bedeutet einen enormen Aufwand. Außerdem wird es sehr wahrscheinlich für viele Wohnungen teurer werden. Wir müssen also befürchten, dass es durch die Reform zu einer Mehrbelastung für die Genossenschaft und für die Mitglieder kommt.

**Ingo Theel:** Schon jetzt fällt die Grundsteuer bei einer gerade fertiggestellten Neubauwohnung finanziell manchmal mehr ins Gewicht als die Heizkosten. Das macht also richtig etwas aus. Wie die Reform am Ende aussehen wird, steht aber noch in den Sternen. Denkbar wäre es sogar, dass die Grundsteuer sang- und klanglos verschwindet und stattdessen eine andere Abgabe kommt.

**Wie stehen Sie zur Verschärfung der Mietpreisbremse?**

**Peter Kay:** Seit Jahresbeginn 2019 dürfen wir bei Wohnungen mit Nutzungsgebühren bis 7,00 Euro nettokalt pro Quadratmeter monatlich nach einer Modernisierung die Gebühren höchstens um 2,00 Euro pro Quadratmeter monatlich erhöhen. Das heißt: Bestimmte Maßnahmen rechnen sich nicht mehr und müssen infrage gestellt werden. Dadurch sind alle Wohnungsunternehmen, die Mieten unterhalb von 7,00 Euro nehmen, benachteiligt. Das betrifft vielfach die Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen.

**In ganz Deutschland gehen derzeit Zehntausende von Menschen für bezahlbaren Wohnraum auf die Straße. In Berlin läuft ein Volksbegehren zur Enteignung großer Wohnungsunternehmen. Was geht Ihnen dabei durch den Kopf?**

**Ingo Theel:** Das ist purer Populismus: viel zu kurz gesprungen und nicht zu Ende gedacht. Dadurch wird keine einzige zusätzliche Wohnung gebaut.

**Peter Kay:** Mal abgesehen von den rechtlichen Fragen – ein Wohnungsunternehmen zu enteignen, wäre ziemlich teuer. Da müsste zunächst der Verkehrswert gezahlt werden. Anschließend müsste viel Geld in die Modernisierung der Bestände fließen. Das ist alles nicht so einfach.

**Ingo Theel:** Wir können froh sein, dass wir in Hamburg diese Diskussion noch nicht haben. Das liegt daran, dass die Stadt ihr kommunales Wohnungsunternehmen, die SAGA, nie verkauft hat. Und das war gut so.

## „WOHNUNGS- KNAPPHEIT, ABER KEINE WOHNUNGSNOT“

**Haben Menschen, die noch nicht Mitglied sind, aktuell Chancen auf eine Wohnung bei der BGFG?**

**Ingo Theel:** Aber sicher. 2018 haben wir insgesamt 745 Wohnungen neu vermietet, davon 522 an neue Mitglieder. Das sind 70 Prozent. Seit Jahren vergeben wir mehr als die Hälfte aller Wohnungen an Interessenten, die neue Mitglieder werden. Bei anderen Hamburger Genossenschaften sieht die Quote ähnlich aus.

Natürlich kommt es darauf an, wo man eine Wohnung sucht. In Eimsbüttel beispielsweise ist es schwierig. Am einfachsten ist es, wenn man sich vorher über den Bestand der BGFG informiert und sich dann über das Internet bewirbt. Wir haben in Hamburg zwar eine Wohnungsknappheit, aber keine Wohnungsnot.

**Wissen die Mitglieder die Vorteile einer Genossenschaft zu schätzen?**

**Ingo Theel:** Die neuen Mitglieder wundern sich manchmal, was die BGFG als Genossenschaft alles tut: dass es die Nachbarschaftstreffs gibt mit Yoga, Skat und Eltern-Kind-Angeboten oder einen Verwalter, der vor Ort ist und jederzeit ansprechbar. Überhaupt ist der größte Teil unserer Mitglieder ausgesprochen zufrieden – mit der Nutzungsgebühr, mit den Wohnungen, unserem Angebot und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das hören wir, wenn wir mit den Mitgliedern sprechen, und das freut uns sehr.

**Peter Kay:** Dabei merken wir immer wieder, wie wichtig die Verwalter für die Bewohnerinnen und Bewohner sind – eigentlich viel wichtiger als der Vorstand.

## „VERWALTER SIND WICHTIGER ALS DER VORSTAND.“



**Gar kein Gegenwind?**

**Peter Kay:** Natürlich gibt es auch Kritik und Sorgen. Wenn die eigene Wohnung modernisiert oder sogar abgebrochen werden soll, ist das oft ein Schock. Deshalb informieren wir sehr früh über geplante Maßnahmen. Bei Abbruch- und Neubaumaßnahmen haben wir ein Umzugsmanagement, das hilft. Modernisierungen gestalten wir für die Bewohnerinnen und Bewohner so schonend wie möglich.

**Ingo Theel:** Auch Mieterhöhungen sind oft erklärungsbedürftig. Das ist uns bewusst. Dabei erhöhen wir grundsätzlich sehr moderat. Darauf können sich die Mitglieder weiterhin verlassen.



**BAUEN**

**UND**

**TECHNIK**



# BAUHERR, ÄRGERE DICH NICHT!

DAS WOHNUNGSBAUSPIEL

16

BAUEN UND TECHNIK

17

BAUEN UND TECHNIK

DU FINDEST KEINE FIRMEN FÜR DEINE BAUSTELLE. SETZE ZWEIMAL AUS.

RICHTFEST: RÜCKE NOCH EINMAL UM DIE EBEN GEWÜRFELTE AUGENZAHL VOR.

DIE WOHNUNGSABNAHME STEHT AN: KAUM MÄNGEL! RÜCKE DREI FELDER VOR.

BEI DER WOHNUNGSABNAHME WERDEN 500 MÄNGEL SICHTBAR. GEHE DREI FELDER ZURÜCK.

VOLLVERMIETUNG: RÜCKE EIN FELD VOR.



DER BAUANTRAG WURDE GENEHMIGT! NOCH EINMAL WÜRFELN.

DAS BÜRGERBEGEHREN GEGEN DEIN NEUBAUVORHABEN HATTE ERFOLG. GEHE ZURÜCK AUF START.

DAS BEZIRKSAMT MÖCHTE GRÜNDÄCHER. SETZE EINMAL AUS.

DAS BEZIRKSAMT VERLANGT EIN GERUCHSGUTACHTEN. SETZE EINMAL AUS.

DIE FERTIGSTELLUNG DER AUSSENANLAGEN VERZÖGERT SICH AUFGRUND DES WETTERS. GEHE DIE EBEN GEWÜRFELTE AUGENZAHL ZURÜCK.



AUF DEM GRUNDSTÜCK WIRD EINE BOMBE AUS DEM ZWEITEN WELTKRIEG ENTDECKT. GEHE EIN FELD ZURÜCK.

DIE PLÄNE DES ARCHITEKTURBÜROS SIND FERTIG. GEHE ZWEI FELDER VOR.

DER BAUANTRAG GEHT ANS BEZIRKSAMT. KLOPFE DIR UND DEINEN MITSPIELERN AUF DIE SCHULTERN.

Juhuuu

GEWONNEN:  
DIE ERSTEN MITGLIEDER ZIEHEN EIN!

DIE ANWOHNER SIND GEGEN DIE BEBAUUNG UND STARTEN EIN BÜRGERBEGEHREN. GEHE EIN FELD ZURÜCK.

DIE ERSTEN ENTWÜRFE FÜR DEN NEUBAU SIND DA! GEHE VIER FELDER VOR.

AUF DEM GRUNDSTÜCK WIRD EINE SELTENE PFLANZENART ENTDECKT. DER NABU SETZT SICH FÜR SIE EIN. GEHE DREI FELDER ZURÜCK.

DU KANNST AUF EINEM BESTANDSGRUNDSTÜCK BAUEN. GEHE DREI FELDER VOR.

DU GEWINNST IM BIETERVERFAHREN. GEHE FÜNF FELDER VOR.

START



DU ÜBERZEUGST BEI DER KONZEPTVERGABE UND ERHÄLTST DAS GRUNDSTÜCK. GEHE SECHS FELDER VOR.

EIN PRIVATER PROJEKTENTWICKLER BIETET MEHR ALS DU. ZURÜCK AUF START.

5

# VOM ERSTEN TAG

18

BAUEN UND TECHNIK

## Das Neubauprojekt der BGFG am Tarpenbeker Ufer

### Bauabschnitt 1

Gert-Marcus-Straße 17 A–K  
113 Wohnungen  
alle öffentlich gefördert im ersten Förderweg  
85 Tiefgaragenstellplätze

### Bauabschnitt 2

Gert-Marcus-Straße 15 A–K  
97 Wohnungen  
43 öffentlich gefördert im zweiten Förderweg  
54 frei finanziert  
74 Tiefgaragenstellplätze

# ZUM LETZTEN SCHLIFF



## BIS

Wenn die BGFG wie 2018 in einem Jahr 331 Wohnungen fertigstellt, dann bedeutet das viel Arbeit für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – auch im Team Neubau und Modernisierung der Abteilung Technik. Von Beginn an begleiten dessen Mitarbeiter alle Baumaßnahmen. Wieder und wieder suchen sie die Baustellen auf. Mit geschultem Blick kontrollieren sie auch vermeintliche Kleinigkeiten, die aber langfristig zu Problemen führen können.

Wenn Mängel auftreten, dokumentiert das Team Neubau und Modernisierung sie und veranlasst, dass sie behoben werden. So sorgt es dafür, dass am Ende alle Wohnungen in einwandfreiem Zustand an die Mitglieder übergeben werden können. „Um in technischer Hinsicht ein vollständiges Bild einer Wohnanlage zu erhalten, müssen wir von Anfang an wissen, was auf der Baustelle passiert“, erzählt Ulf Ströh, Teamleiter Neubau und Modernisierung in der Abteilung Technik. Er und sein Team wissen: Wo Menschen arbeiten, passieren Fehler.

„Der Klassiker ist das Thema Schallschutz. Dabei ist einiges zu beachten, um die strengen Anforderungen einzuhalten“, erzählt sein Kollege Jörg Knop. „Denn über Rohrleitungen können zum Beispiel Geräusche leicht an die Nachbarn weitergegeben werden. Deshalb ist es wichtig, die Rohre zu entkoppeln. Wir wollen schließlich nicht, dass die Bewohnerinnen und Bewohner jedes Mal Geräusche hören, wenn der Nachbar den Wasserhahn aufdreht oder die WC-Spülung betätigt.“

### Nerven und pingelig sein

Die Entwicklung im Bau hat sich in den letzten Jahren rasant verändert. Entsprechend müssen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Team Neubau und Modernisierung stetig weiterbilden. Ein anschauliches Beispiel sind Brandschutzmanschetten. „Für nur einen Hersteller von Brandschutzmanschetten gibt es alleine 80 verschiedene Einbaumöglichkeiten – je nach Rohr. Wenn wir uns unsicher sind, ob sie richtig verwendet wurden, lassen wir uns die Zulassung für das Rohr und den Einbau der Brandschutzmanschette zeigen. Wir müssen hier auch mal nerven und pingelig sein. Denn am Ende haben wir das Haus für Jahrzehnte“, erklärt Jörg Knop.

## 14.000 Quadratmeter Grünfläche

- Parkanlage mit Spielplatz
- naturnahe Lage mit kurzen Wegen nach Eppendorf und Winterhude
- direkte Nähe zum Eppendorfer Moor und zum Niendorfer Gehege
- Kindertagesstätte mit 127 Plätzen
- Brückenverbindung über die Tarpenbek für eine schnelle Anbindung an Groß Borstel

### Bauabnahme am Tarpenbeker Ufer

Auch das BGFG-Neubauprojekt am Tarpenbeker Ufer hat das Team um Ulf Ströh sehr eng begleitet. „Der Unterschied zu sonstigen Neubauten der BGFG bestand darin, dass wir bei diesem Projekt die Wohnungen schlüsselfertig erworben haben“, sagt Sven Rowoldt aus dem Team Neubau und Modernisierung. „Dennoch haben wir die Ausführung der Arbeiten schon während der Bauzeit überprüft und waren regelmäßig vor Ort.“

Die endgültige, förmliche Bauabnahme für die Häuser im zweiten Bauabschnitt unterschrieb der Vorstand der BGFG am 6. März 2019. Mit dieser Unterschrift gingen die Häuser formal in den Besitz der BGFG über. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür war die vorherige Abnahme der Häuser und Wohnungen durch das Team Neubau und Modernisierung: Vor der Bauabnahme hatten Ulf Ströh und seine Kollegen sichergestellt, dass alle Mängel dokumentiert sind und ihre Beseitigung veranlasst wurde. Alle Vorgänge wurden auf Papier festgehalten und archiviert.

Bei der Unterzeichnung der Bauabnahme standen kistenweise Unterlagen auf dem Tisch: Pläne, Genehmigungen und Zertifikate, aber auch die Dokumentationen der technischen Abteilung.

### Das Ergebnis ist super

„Bei der Bauabnahme haben wir uns voll auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verlassen. Das sind Fachleute, die wissen, worauf es ankommt“, erklärt Vorstand Ingo Theel. „Wir konnten ganz entspannt durch die Wohnanlage gehen. Die Treppenhäuser und einige Wohnungen haben wir angeschaut, aber nicht jede einzelne Wohnung. Das hatte das Team der Technik schon alles erledigt. Das Ergebnis ist super. Wir sind mit der Qualität der Neubauten am Tarpenbeker Ufer sehr zufrieden.“

Die Schlüssel für die neue Wohnanlage nahm der Vorstand bei diesem Termin nicht in Empfang. Die wurden am nächsten Tag auf einem riesigen Schlüsseltisch an die beiden Hausverwalter übergeben. Hauseingangs- und Wohnungsschlüssel in mehrfacher Ausführung für alle 97 Wohnungen – das bedeutete noch einmal viel Arbeit für die Verwalter, die alle Schlüssel sortieren und zuordnen müssen, bevor sie sie den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Wohnungsübergabe aushändigen.

19

BAUEN UND TECHNIK



# Showdown:

20

BAUEN UND TECHNIK

Schön hier!



## Wohnungsabnahme am Tarpenbeker Ufer



Sven Rowoldt bei der Abnahme

Kuckkuck



Seit September 2017 waren die BGFG-Mitarbeiter Ulf Ströh, Sven Rowoldt und Stephan Inselmann jeden zweiten Tag auf der Baustelle am Tarpenbeker Ufer und überprüften die Qualität der Arbeit. Am 29. Januar 2019 war es so weit: Die Abnahme der letzten Wohnungen stand an. Sie ist eine wichtige Voraussetzung für die spätere formale Bauabnahme durch den Bauherrn.

Gert-Marcus-Straße 15 A–K. Es ist 8:30 Uhr. Während auf den anderen Baufeldern noch gebohrt und gehämmert wird, stehen zehn Personen in der Außenanlage des Baufeldes 9 und blicken auf die 4- und 5-geschossigen Wohngebäude. Nach knapp zwei Jahren harter Arbeit ist es endlich so weit: Die Abnahme der Wohnungen steht bevor.

97 Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern verbergen sich hinter den modernen, hellen Fassaden mit Klinkerriemchen. Knapp die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Neben Ulf Ströh, Stephan Inselmann und Sven Rowoldt begleiten

Hmm...?

die Architekten des Projektes, der Bauleiter sowie die Projektleitung der Otto Wulff Projektentwicklung GmbH die Abnahme. Ein Malermeister sowie Gebäudereiniger stehen für mögliche Ad-hoc-Arbeiten bereit. „Wir teilen uns jetzt in zwei Gruppen auf. Jedes einzelne Bauteil in den Wohnungen wird inspiziert. Sollten wir Mängel entdecken, ist es die Aufgabe des Projektleiters, diese über ein iPad zu dokumentieren“, erklärt Ulf Ströh.

Jetzt erschließt sich, warum für die Abnahme der gesamte Vormittag geblockt ist, denn wenn Ulf Ströh von der Prüfung jedes einzelnen Bauteiles spricht, dann meint er das auch so: Lassen sich die Türen und Fenster richtig öffnen und schließen? Sind die Bodenbeläge in Ordnung? Sind irgendwo Kratzer zu sehen? Ist der Herd richtig angeschlossen? Sind alle Bauteile vorhanden? Und vor allem: Sind sie richtig montiert? Wie sehen die Anschlüsse der Heizkörper aus? Funktionieren Warm- und Kaltwasser, die Steckdosen, das Licht?

Nach einer Stunde sind vier Wohnungen geschafft. Sven Rowoldt zieht ein erstes Fazit: „Ich bin zufrieden. Hier und da muss der Maler kleine Stellen ausbessern und in einer Küche fehlte noch eine Schranktür, es gab aber keine gravierenden Fehler.“

Auf einem iPad werden Mängel wie die fehlende Schranktür festgehalten und fotografiert. „Sobald der Mangel behoben ist, erhalten wir ein sogenanntes Gegenfoto“, erklärt Jörg Knop. „Nach der Abnahme wartet also noch mal ordentlich Büroarbeit auf uns, bevor die neuen Bewohnerinnen und Bewohner endlich einziehen können“.

### Ein neues Zuhause am Tarpenbeker Ufer

Nach der Abnahme ist aber klar: Der Zeitplan wird eingehalten und die Wohnungsübergaben können wie geplant stattfinden. Und so konnten ab dem 15. März 2019 die BGFG-Mitglieder ihr neues Zuhause an der Gert-Marcus-Straße beziehen.

21

BAUEN UND TECHNIK





# Bau- jungs wollen richtig essen

Der Anteil der Frauen in der Bauwirtschaft ist im Vergleich zu anderen Branchen gering. Jeder, der schon einmal eine Baustelle betreten hat, kann das bestätigen. Wer allerdings aufmerksam über die Großbaustelle am Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel spaziert, wird zwischen Baggern, Lastern und Kränen auf Tanja Schröter-Schiller treffen. Sie betreibt zusammen mit ihrem Ex-Mann Thomas Schröter dort ein mobiles Baustellen-Bistro. Zum Sortiment gehören alkoholfreie Getränke, Hausmannskost und Süßigkeiten.



# Wir brauchen Kraft!

24

## Die zündende Idee

**BAUEN UND TECHNIK** Seit 2011 arbeiten Tanja Schröter-Schiller und Thomas Schröter bereits mit dem Unternehmen Otto Wulff zusammen. Thomas Schröters Firma GTS-ServiceTeam bietet Veranstaltungs- und Baustellen-Reinigungen an. Die Idee zum mobilen Baustellen-Bistro kam ihm während eines Auftrages auf dem Bau. „Wer körperlich arbeitet, muss richtig essen – wir brauchen Kraft. Auf der Baustelle gab es keine Möglichkeit, etwas einzukaufen“, erzählt er. „Meine Jungs waren zum Teil eine Stunde unterwegs, um sich etwas zu essen zu besorgen. So ist das auf den meisten Baustellen. Nur, wenn man Glück hat, ist ein Bäcker in der Nähe.“

## Mehr als nur Frühstück

Damit war die Idee zum Baustellen-Bistro geboren. Nach Absprache mit der Firma Otto Wulff startete Thomas Schröter im Juli 2017 zunächst mit einem Frühstücks- und Kaffee-Wagen am Tarpenbeker Ufer. Nach kurzer Zeit war klar: „Das reicht nicht. Das sind Baujungs, die wollen richtig essen.“ Im Oktober 2017 sprach er seine Ex-Frau Tanja Schröter-Schiller an: Er wolle mehr als nur Frühstück anbieten, ob sie ihn dabei unterstützen möchte. „Als er mir von seiner Idee erzählte, war ich nicht begeistert. Ich hielt das Ganze für eine absolute Schnapsidee“, erzählt sie. „Mittlerweile bin ich Thomas aber sehr dankbar dafür, dass er sich durchgesetzt hat. Es bringt einfach einen enormen Spaß. Ich möchte diese Arbeit nicht mehr missen.“

# Um 4 Uhr morgens klingelt der Wecker.

der frühe Vogel ...

# 40 Liter Kaffee pro Tag

Schiller. „Wenn du so lange zusammen warst, dann erkennst du schon am ‚Guten Morgen‘, wie der andere drauf ist. Während der Arbeit wissen wir allein durch Blicke und Gestik, was Sache ist.“ „Außerdem vertrauen wir uns blind“, ergänzt Thomas Schröter.

## Knapp 40 Liter Kaffee pro Tag

Um 4 Uhr morgens klingelt bei Tanja Schröter-Schiller und Thomas Schröter der Wecker. Dann fahren sie zum Bäcker und bereiten anschließend das Bau-Bistro für den Tag vor. Denn: „Um kurz vor halb sieben, nachdem wir alles aufgebaut und eine Zigarette geraucht haben, haben wir bereits die ersten Kunden“, erzählt Tanja Schröter-Schiller. „Viele kommen extra eine halbe Stunde vor Arbeitsbeginn, weil sie noch in Ruhe einen Kaffee trinken möchten. Einige Monteure wohnen in einer Pension, in der es kein Frühstück gibt.“

Bis um 8 Uhr ist Hochbetrieb, danach wird alles für den zweiten Ansturm vorbereitet. Das heißt: wieder Brötchen aufbacken und schmieren, Bockwürste vorbereiten, Kaffee nachkochen. „Am Tag verkaufen wir knapp 40 Liter Kaffee“, schätzt Thomas Schröter. Von 9 bis 10 Uhr herrscht am Bau-Bistro wieder ordentlich Trubel. „Wir müssen darauf gut vorbereitet sein, denn wenn die Jungs eins nicht möchten, dann ist es warten“, sagt Tanja Schröter-Schiller.

whaaat?



# Moin Moin

25



BAUEN UND TECHNIK

Ab 10 Uhr kehrt etwas Ruhe ein. Es ist Zeit für das Kassenbuch. Dann beginnt bereits die Vorbereitung für das Mittagsgeschäft.

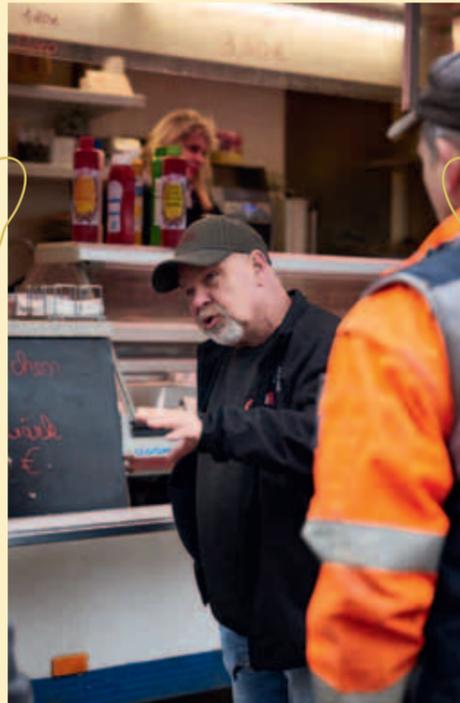
## Verkaufsschlager Bockwurst

Das Angebot ist groß: „Unser absoluter Verkaufsschlager ist die Bockwurst!“, erzählt Tanja Schröter-Schiller. Zum Mittag werden auch Pommes, Currywurst und Krakauer angeboten. Ganz neu im Sortiment sind Fischfrikadellen und Hähnchenschnitzel: „Für unsere muslimischen Freunde.“ Nach dem Mittagsgeschäft geht es ans Aufräumen und um 15 Uhr ist Feierabend. „Ich gehe meistens schon um 19:30 Uhr ins Bett“, sagt Tanja Schröter-Schiller. „Das frühe Aufstehen, den ganzen Tag stehen – am Ende des Tages bist du vollkommen erledigt.“



# „Wir sprechen aber auch viel englisch und ‚Hand and Feet‘.“

Blablabla



## Einen Schnack mit den Jungs halten

Für Thomas Schröter gibt es keine bessere Kundschaft als die auf dem Bau: „Im strömenden Regen stehen die Kunden hier und trinken ihren Kaffee. Die haut so leicht nichts um. Das ist eine Kundschaft – da träumst du von. Der Kaffee ist zu stark oder das Brötchen hat nicht geschmeckt? Hier kann alles schiefgehen, aber am nächsten Morgen können wir trotzdem wieder zusammen einen Kaffee trinken und alles ist gut.“

Tanja Schröter-Schiller musste sich an den rauen Ton auf dem Bau zunächst gewöhnen. „Das Klientel ist schon speziell“, sagt sie. „Meist sind die Herren etwas laut und derbe, dafür aber immer ehrlich.“

Mittlerweile ist es das Schönste für mich, morgens einen Schnack mit den Jungs zu halten.“

Die Arbeitssprache ist hauptsächlich deutsch. „Wir sprechen aber auch viel englisch und ‚Hand and Feet‘“, lacht Thomas Schröter. „Ich habe hier ein paar Brocken Polnisch, Mazedonisch und Tschechisch gelernt“, erzählt Tanja Schröter-Schiller. „Das kommt bei unseren Kunden super an. Wenn Tanja mal frei hat, werde ich sehr oft gefragt, wo sie ist“, ergänzt Thomas Schröter. „Für mich ist es immer wieder schön, wenn Thomas mir das erzählt. Es ist ein gutes Gefühl, vermisst zu werden“, sagt Tanja Schröter-Schiller.



LKW!

Twix

Fleischerzeugnis

Mett

Erst dies, dann das!

# Riesenmaßnahme in Neuwiedenthal

28

BAUEN UND TECHNIK

In Neuwiedenthal im Bezirk Hamburg-Harburg hat die BGFG 108 Wohnungen in der Straße Ostewinkel. Die Häuser stammen aus dem Jahr 1966. Deshalb war es an der Zeit für eine Modernisierung. 2018 hat die BGFG sämtliche Fassaden, Fenster und Dächer erneuern lassen, sodass die Häuser nun energetisch saniert sind. Die 18 Eingangsbereiche wurden aufwendig neugestaltet.

Außerdem wurden von Frühjahr bis November 2018 zunächst 40 Wohnungen auch innen modernisiert. Die Wohnungen erhielten neue Versorgungsleitungen für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser. Küchen und Bäder wurden erneuert.

Die übrigen Wohnungen werden 2019 saniert. Auch die Wege und die Außenanlagen werden noch umgestaltet. Bis zum Dezember soll alles fertig sein. Insgesamt kostet das Ganze rund 11 Millionen Euro. „Das ist eine Riesenmaßnahme für uns“, sagt Karl-Heinz Twesten, der das Projekt für die BGFG leitet.

Eine Riesenmaßnahme ist es auch für die Bewohnerinnen und Bewohner: Die Arbeiten fanden und finden im bewohnten Zustand statt. „Das ist anstrengend, aber im Ergebnis lohnt es sich“, sagt Karl-Heinz Twesten. „Wenn die Wohnungen Bad und Gäste-WC haben, organisieren wir die Arbeit so, dass eines davon immer funktionsfähig ist. Ansonsten stehen Badezimmer in leerstehenden Wohnungen zur Verfügung. Um den fehlenden Herd zu ersetzen, lassen wir von der ‚Hamburger Küche‘ täglich Mittagessen liefern. Nach Absprache bieten wir bei Bedarf außerdem Ausweichwohnungen an.“

## Ein aufregendes Jahr

Die Wohnung von Marga Grosse (Foto oben) und ihrem Lebensgefährten Werner Lorenz wurde schon 2018 modernisiert. Wie haben sie sich mit dem Leben auf der Baustelle arrangiert? „Das ganze Jahr war aufregend für uns“, sagt Marga Grosse. „Das lag nicht nur an der Baustelle. Erst kam mein 80. Geburtstag und dann eine Reise nach Amerika zur Hochzeit meines Enkels. Gleichzeitig mussten wir die Wohnung vorbereiten. Küche und Bäder haben wir freigeräumt und alles, was wir behalten wollten, in anderen Räumen zwischengelagert.“

Als es richtig losging mit den Bauarbeiten, fuhren Marga Grosse und Werner Lorenz erstmal für fünf Wochen in den Urlaub. „Es war eine Überwindung für uns, fremden Menschen den Schlüssel für die Wohnung zu überlassen. Aber die BGFG hatte gute Leute, denen wir vertrauen konnten“, sagt Werner Lorenz. „Nur einmal sind wir in der Zeit nach Hause gefahren. Außerdem hat unser Sohn uns wöchentlich Fotos von der Wohnung geschickt.“

## Verliebt in die neue Küche

Als die beiden wiederkamen, waren Küche und Bad fertig. Nur das Gäste-WC musste noch gemacht werden. „Es hat nicht lange gedauert, da waren wir verliebt in die neue Küche“, schwärmt Werner Lorenz. „Sie hat viel mehr Platz. Herrlich! Richtig schön!“ Die neue Badewanne überzeugte allerdings nicht sofort. „In der alten Wanne konnte ich mit meinen 1,80 Meter besser liegen“, sagt Werner Lorenz. Und nach dem richtigen Platz für den Toilettenpapier-Halter im Bad mussten sie lange suchen. Aber insgesamt sind sie mit dem Ergebnis der Modernisierung sehr zufrieden.

## Ein kleines Abenteuer

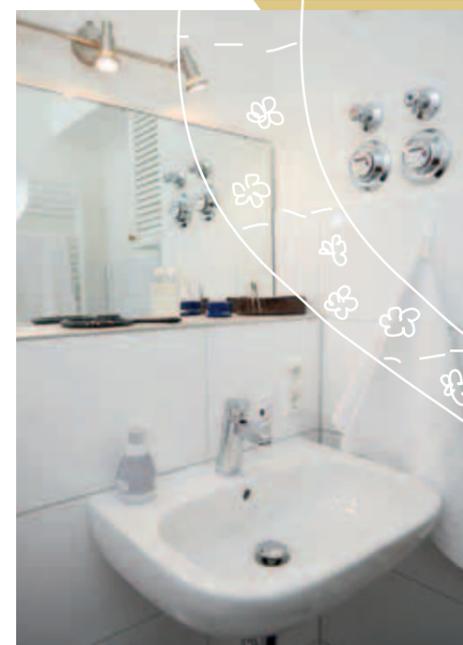
Hannelore Kretzmann (Foto unten) wohnt einen Hauseingang weiter. Sie hat die Baustelle als „kleines Abenteuer“ erlebt. Als am Donnerstag vor Ostern die Fenster ausgetauscht wurden, schneite und stürmte es draußen. Den Tag überstand sie deshalb nur mit Decke auf dem Sofa. Ihre Küche hat sie behalten, weil sie sehr daran hängt. Aber die beiden Bäder in der Wohnung wurden vollständig erneuert. Weil Hannelore Kretzmann zwei Bäder hat und immer eines davon funktionsfähig war, ließ sie während der Baustellenphase ihre Nachbarn das Bad mitbenutzen.

Nur eines hat Hannelore Kretzmann an der Baustelle gestört: „Ich wusste nie genau, wann die Handwerker kommen.“ Insgesamt sieht sie die Maßnahme sehr positiv: „Es gibt nichts zu meckern. Ich war beeindruckt, wie gut die Handwerker mit meiner Wohnung umgegangen sind. Der helle Teppichboden sieht noch genauso aus wie vorher. Alle waren sehr professionell, höflich und rücksichtsvoll.“ Hannelore Kretzmanns Tipp an alle, die die Modernisierung noch vor sich haben: „Nicht ärgern! Es gibt doch Schlimmeres auf der Welt als ein neues Badezimmer.“



29

BAUEN UND TECHNIK



1

# Mit Longfrontbagger und „Handfeger“

## Abbruch in Rothenburgsort

**In Rothenburgsort ersetzt die BGFG in mehreren Bauabschnitten ihre alten Häuser durch Neubauten. Die Voraussetzung dafür ist: der Abbruch. Damit hat die BGFG das Hamburger Traditionsunternehmen Ehlert & Söhne beauftragt.**

Ehlert & Söhne besteht seit 1907 und ist das älteste Abbruchunternehmen in Deutschland. Mittlerweile wird es in der vierten Generation als Familienunternehmen geführt und hat 115 Mitarbeiter. Die fünfte Generation steht in den Startlöchern. „Wir haben es immer schon forciert, dass unsere Kinder möglichst viel kaputt machen“, lacht Christian Strauch, einer der drei geschäftsführenden Gesellschafter.

Zu den spektakulärsten Projekten in der Geschichte von Ehlert & Söhne zählt die Elbphilharmonie. Hierbei hat das Unternehmen den alten Kaispeicher komplett entkernt.

„Wir haben schon vieles in Hamburg kaputt gemacht“, sagt Christian Strauch.

**Zu den spektakulärsten Projekten in der Geschichte von Ehlert & Söhne zählt die Elbphilharmonie.**

„Wenn ich durch die Stadt fahre, kann ich überall unsere ehemaligen Baustellen sehen. Es ist schön, wenn man daran beteiligt ist, wie sich die Stadt verändert.“



### Entkernung in Handarbeit

An den Auftrag für den Abbruch in Rothenburgsort kam das Unternehmen, wie es üblich ist: über eine Ausschreibung. Im ersten Schritt mussten die Gebäude entkernt werden. Das bedeutet: Alles Nicht-Mineralische wird ausgebaut, wie zum Beispiel Bodenbeläge, Türen, Zargen, Fenster und Holzeinbauten. Das passiert in Handarbeit, bis nur noch der Rohbau übrig ist. So können die unterschiedlichen Materialien anschließend dem Recycling zugeführt werden.

### Die Bagger kommen

Wenn die Entkernung abgeschlossen ist, wird das Gebäude mithilfe von Maschinen zurückgebaut. Auf der BGFG-Baustelle in Rothenburgsort kommen dafür ein Longfront-Hydraulikbagger und ein kleinerer Hydraulikbagger als sogenannter „Handfeger“ zum Einsatz.

Unmittelbar vor dem Abriss werden die Gebäude von innen und außen benässt, um die Staubentwicklung zu verringern. Der



Ruhig  
Grob!

Longfrontbagger reißt dann das Gebäude von oben her ab. Dabei macht er immer wieder Pausen. In dieser Zeit transportiert der kleinere Bagger das Material ab. Dieses wird abermals sortiert und der Beton vom Mauerwerk getrennt. Gleichzeitig befeuchten Mitarbeiter von Ehlert & Söhne mit Wasser-schläuchen das Gebäude weiter von außen.

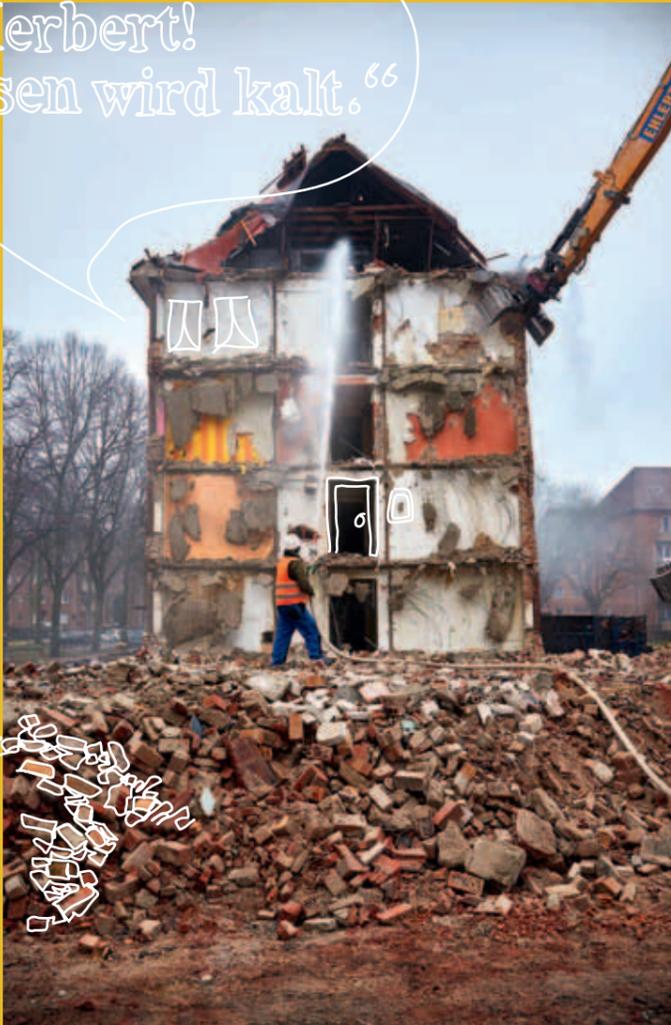
Der Abbruch eines Hauses dauert – nach der Entkernung – auf diese Weise drei bis vier Tage je Hauseingang. Der Bauschutt wird anschließend aufbereitet und ebenfalls wiederverwendet, zum Beispiel im Straßenbau. Das Ziel ist es, den Bauabfall so gering wie möglich zu halten.

„Dieses Vorgehen ist das übliche“, erläutert Christian Strauch. „Manchmal gibt es Baustellen, die für die großen Maschinen nicht infrage kommen, zum Beispiel in der Innenstadt. Dann bauen wir alles händisch zurück. Aber das ist gefährlicher. Deshalb versucht man eigentlich immer, die Technik einzusetzen. Außerdem sensibilisieren wir natürlich unsere Mitarbeiter und weisen sie immer wieder auf die Gefahren hin.“

#### Überraschung in der Europa Passage

Gab es schon einmal böse Überraschungen bei einem Abbruch? „Auf der Baustelle für die Europa Passage haben wir einmal die Brandwand eines Nachbarhauses mit abgerissen. Das sah dann aus wie ein Puppenhaus.“

„Herbert!  
Essen wird kalt.“

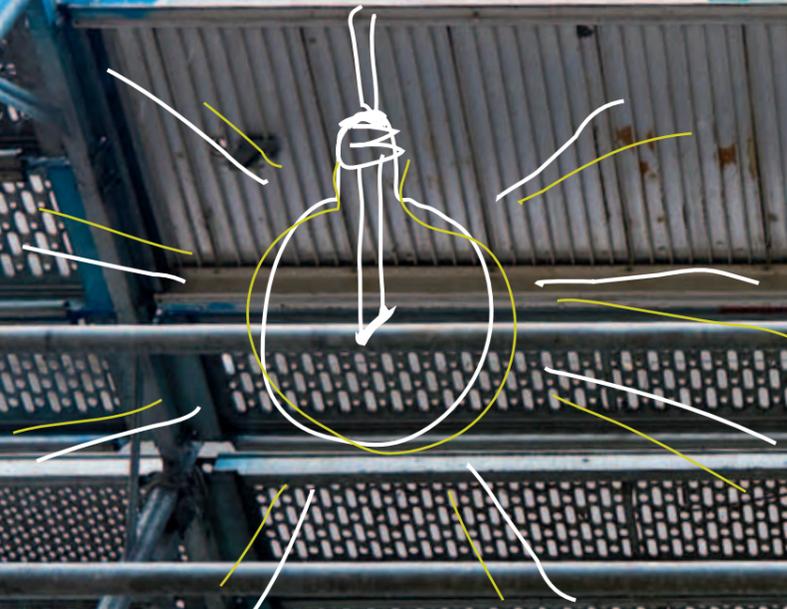


„Es ist  
erstaunlich,  
wie Menschen  
jeden Tag  
Wand an Wand  
leben und  
dabei doch  
so verschieden  
wohnen  
können.“

Wir konnten direkt auf die Schreibtische und die Bilder an der Wand gucken“, erzählt Christian Strauch. „Das war aber nicht unsere Schuld: Die Wände der Häuser waren nachträglich miteinander verzahnt worden. Dies war aus den Plänen nicht ersichtlich, weil es damals nicht dokumentiert wurde.“ Was ihn auch überrascht, ist, wie unterschiedlich die Wohnungen innerhalb eines Hauses aussehen können: „Die eine sieht aus wie neu und die daneben ist total verwohnt. Es ist erstaunlich, wie Menschen jeden Tag Wand an Wand leben und dabei doch so verschieden wohnen können.“



# DREI TEAMMITTEAM



# KREATIVITÄT UND KONTROLLE

Leistungsphasen eines Architekten gemäß der Honorarordnung für Architektur- und Ingenieurleistungen (HOAI)

38 **ARCHITEKTEN TUN DEUTLICH MEHR, ALS NUR PLÄNE ZU ZEICHNEN.**

**Beim Neubau in der Pillauer Straße arbeitet die BGFG mit dem Architekturbüro neumann + partner zusammen. Dort wurde 2018 auf einem Grundstück der BGFG mit dem Bau von 90 Wohnungen begonnen. Zuvor waren die alten Häuser abgebrochen worden. Olaf Lundius ist einer der geschäftsführenden Gesellschafter von neumann + partner. Er erzählt, wie sein Unternehmen an so einen Auftrag herangeht.**

Wann fängt die Arbeit der Architekten bei einem Neubauvorhaben an?

Für das Bestandsgrundstück der BGFG in der Pillauer Straße gab es Überlegungen zur Nachverdichtung, weil das Grundstück bisher sehr großzügig genutzt wurde. Deshalb ist die BGFG mit der Frage auf uns zugekommen, was dort möglich ist.

Warum neumann + partner?

Die meisten Wohnungsbaugenossenschaften haben bestimmte Architekturbüros, deren Leistungen sie kennen und mit denen sie gut und partnerschaftlich zusammenarbeiten. Man weiß schon, dass man sich aufeinander verlassen kann. So war es auch hier.

Was sind typische Projekte für Ihr Büro?

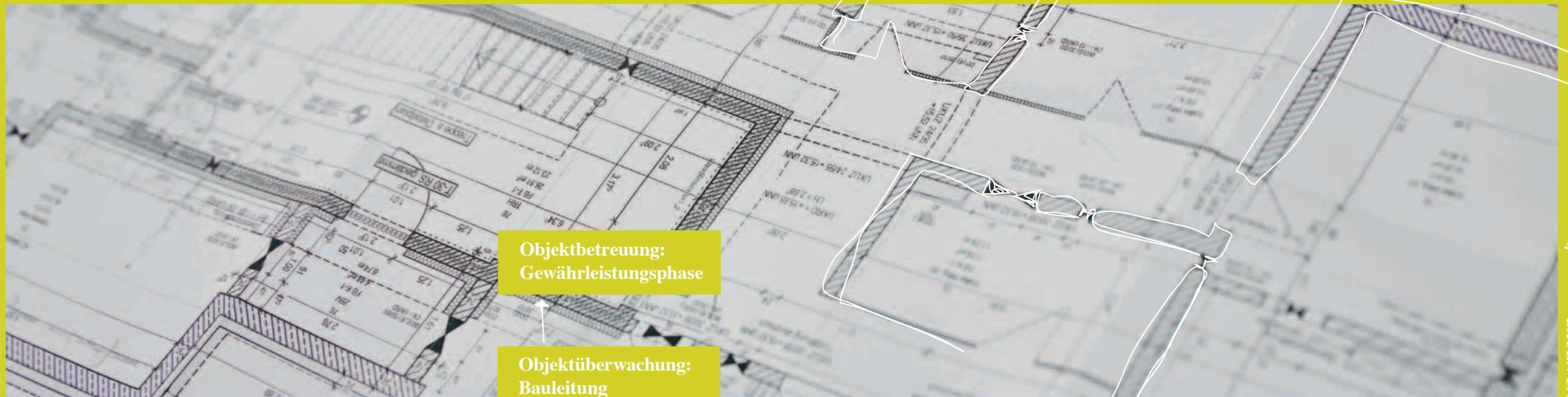
Unser Hauptbetätigungsfeld ist der genossenschaftliche Wohnungsbau, sowohl Neubau als auch Modernisierung. Das liegt in unserer Geschichte begründet. Unser Büro verfügt über jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau. Wir sind als Büro sozusagen in der Genossenschaftsszene aufgewachsen.

**Grundlagenermittlung:  
Gespräche mit dem  
Auftraggeber, Recherchen,  
Bestandsaufnahme**

**Vorplanung mit  
Kostenschätzung**

Geschäftsführer Olaf Lundius und Bauleiter Matthias Gold





**Objektbetreuung:  
Gewährleistungsphase**

**Objektüberwachung:  
Bauleitung**

**Mitwirkung bei der Auftrags-  
vergabe an die Unternehmen**

**Vorbereitung der Auf-  
tragsvergaben: Erstellung  
Leistungsbeschreibungen,  
Terminplan und Aus-  
schreibung sowie Einholen  
von Angeboten**

**Ausführungsplanung für  
die ausführenden Gewerke**

**Genehmigungsplanung  
für den Bauantrag**

**Entwurfsplanung mit  
Kostenberechnung**

#### Wie gehen Sie an einen neuen Auftrag heran?

Der Auftraggeber hat in der Regel, schon bevor er an uns herantritt, bestimmte Vorstellungen und Standards, die er umgesetzt sehen möchte. Wir schauen anhand der Rahmenbedingungen, also zum Beispiel der Bebauungspläne, wie man das Grundstück vor diesem Hintergrund vernünftigerweise nutzen kann, und erstellen entsprechende Entwürfe. Diese stellen wir dann dem Auftraggeber vor und stimmen sie mit ihm ab.

Wenn wir ein Ergebnis haben, mit dem alle einverstanden sind, erstellen wir den Bauantrag. Die Bauantragsunterlagen sind zu diesem Zeitpunkt schon recht detailliert und bilden das gesamte Gebäude in einem Maßstab von 1:100 ab.

Leider hat es in den letzten Jahren stark zugenommen, dass die Behörden ihrerseits noch Änderungen und Ergänzungen an den Unterlagen verlangen, sogenannte Nachforderungen. Dadurch zieht sich die Bauantragsphase oft in die Länge. Auch die Bearbeitung von Nachforderungen übernehmen wir – ebenfalls in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

#### Wie lange dauert es von der ersten Idee bis zur Baugenehmigung?

Das ist immer unterschiedlich. Bei der Pillauer Straße hat es nahezu ein Jahr gedauert.

#### Und wenn sie endlich da ist?

Wenn die Baugenehmigung erteilt ist, dann sind wir zuständig für die gesamte Koordination der an der Planung Beteiligten. Wir erstellen die Ausführungspläne auf Basis der genehmigten Bauantragsplanung in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten externen Ingenieuren: Statiker, Brandschützer, Bodengutachter und, und, und. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die vorangegangene Genehmigungsplanung soweit durchgearbeitet, dass das Bauvorhaben realisiert werden kann. Die Ausführungspläne sind deshalb deutlich detaillierter als die Bauantragspläne: in einem größerem Maßstab von 1:50 und bei Details in 1:20 bis 1:1.

Gegen Ende der Planungsphase gehen wir in die Ausschreibungsphase – wenn denn Einzelvergaben gemacht werden wie in der Pillauer Straße. Das bedeutet: Die Aufträge für die unterschiedlichen Gewerke werden einzeln vergeben, anstatt die gesamte Baustelle einem Generalunternehmer zu übertragen.

Für die Ausschreibungen legt der Bauherr Standards fest, etwa für die Verwendung bestimmter Hersteller und Produkte, wie zum Beispiel die zu verlegenden Bodenbeläge. Genossenschaften

achten erfahrungsgemäß stark auf die Nachhaltigkeit der verwendeten Produkte. Das finden wir auch gut so. Die Ausschreibungen übernehmen wir dann getrennt nach Gewerk. Dabei verschicken wir die Ausschreibungsunterlagen mit den Leistungsverzeichnissen, den Ausführungsplänen und unserem Terminplan an unterschiedliche Firmen und fordern sie auf, ein Angebot abzugeben. Die Firmenliste der aufzufordernden Firmen wird im Vorwege mit den Bauherren abgestimmt.

#### Machen Sie auch die Erfahrung, dass die Firmen kaum noch Kapazitäten haben, um neue Aufträge anzunehmen?

Wir rufen die Unternehmen vorher an und fragen, ob sie noch Kapazitäten haben. Denn die Auslastung ist momentan so hoch, dass viele Firmen keine Aufträge zu den vorausbestimmten Terminen mehr annehmen können. Die Auftragsbücher sind voll. Das heißt: Wir müssen länger suchen, um eine ausreichende Anzahl an Angeboten zu bekommen. Fünf bis zehn Angebote pro Gewerk sollten schon auf dem Tisch liegen. Aber bisher haben wir immer leistungsfähige und gute Firmen gefunden.

#### Während der Bauphase haben Sie die Bauleitung.

Ja. Das heißt: Wir koordinieren die gesamte Baustelle und kontrollieren den Baufortschritt, die Termine sowie die Qualität der Leistungen – und unterstützen die Bauherren bei der Bauabnahme. Außerdem behalten wir die Kosten im Blick. Diese sind in den letzten Jahren extrem gestiegen. Zum einen wegen der gesetzlichen Anforderungen und zum anderen, weil der Markt sehr gesättigt ist. Dazu kommt, dass auch die Baustoffindustrie und die Materialhersteller die Preise stark angezogen haben.

Wenn der Bau abgenommen wurde, ist unsere Arbeit noch nicht beendet. Denn dann folgt die Gewährleistungsphase – in der Regel über fünf Jahre. In dieser Phase unterstützen wir die Bauherren bei der Durchsetzung von Mangelbeseitigungsansprüchen und bei der Beseitigung von etwaigen Mängeln.

#### Besteht Ihre Arbeit mehr aus Kreativität oder aus Kontrolle?

Den Architekten als Generalisten, wie es ihn vor 20 oder 30 Jahren gegeben hat, gibt es aus meiner Sicht nicht mehr. Die Anforderungen – von der Planung über den Bauprozess bis zur Übergabe des fertigen Gebäudes – sind so komplex geworden, dass es für einen allein schwierig ist, alle Leistungsphasen zu erfüllen: das Kreative, das Technische und das Rechtliche. Bei uns im Büro haben deshalb alle drei Partner unterschiedliche Schwerpunkte.

## BAU-GLOSSAR

**Bauantragsplan:** der Plan, der dem Bauantrag beiliegt, üblicherweise im Maßstab 1:100

**Ausführungsplan:** der Plan, den die ausführenden Gewerke auf der Baustelle als Anleitung und Leistungsvorgabe haben, üblicherweise im Maßstab 1:50 oder größer

**Bestandsgrundstück:** Grundstück, das sich bereits im Eigentum des Bauherrn – hier: der BGFG – befindet

**Einzelvergabe:** Bei der Einzelvergabe werden die Aufträge direkt an die unterschiedlichen beteiligten Gewerke – zum Beispiel Maurer, Dachdecker oder Elektriker – vergeben. Die Alternative ist es, mit einem Generalunternehmer zu arbeiten, der seinerseits die einzelnen Gewerke beauftragt.

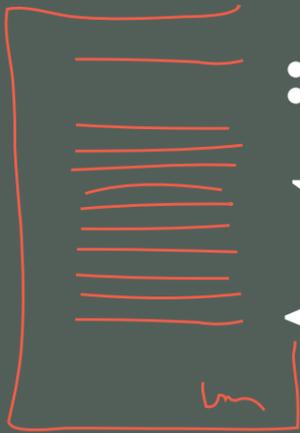
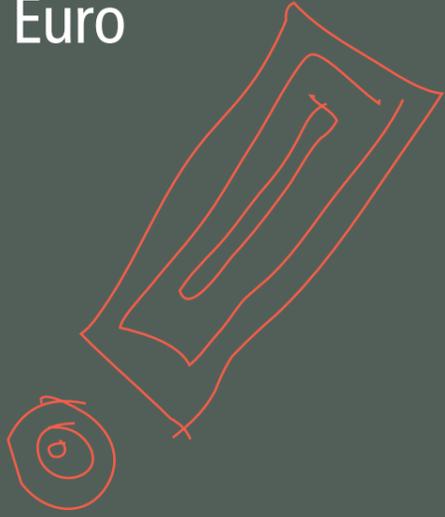
**Gewährleistungsphase:** Phase nach der Bauabnahme, in der das Architekturbüro die Bauherren bei der Beseitigung von auftretenden Mängeln durch die verantwortlichen Firmen unterstützt. Diese Phase dauert in der Regel fünf Jahre.

**Nachverdichtung:** Maßnahme, um auf einem bestehenden Grundstück mehr Wohnfläche als bisher zu schaffen

# Investitionen

55,9 Millionen Euro für Neubau  
 9,4 Millionen Euro für Instandhaltung  
 6,1 Millionen Euro für Modernisierung  
 = insgesamt 71,4 Millionen Euro

# Das Jahr in Zahlen



# Anträge

184 digital eingereichte Bauvorlagen für den  
 3. Bauabschnitt in Rothenburgsort sowie  
 12 eingereichte Schriftstücke

# Wohnungsbestand

7.610 Wohnungen im Bestand, davon  
 1.409 öffentlich gefördert  
 483.018,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 6,83 Euro durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für frei finanzierte Wohnungen  
 6,37 Euro durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter für öffentlich geförderte Wohnungen  
 331 neue Wohnungen fertiggestellt, alle öffentlich gefördert  
 29 Wohnungen abgebrochen

*Stellt euch mal vor,  
 das wäre EINE  
 Wohnung...?!*



# Bauen 2018

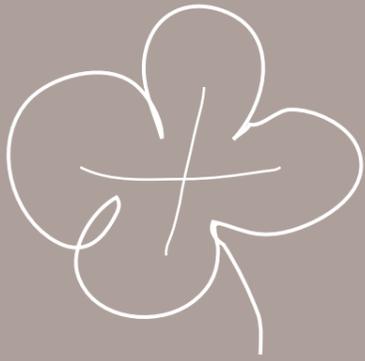
**Stellplätze** 3.390 Garagen und Stellplätze

**Gewerbe** 79 Gewerbeeinheiten

**Soziales** 12 Nachbarschaftstreffs  
 4 Kindertagesstätten







Mehr als 7.600 Wohnungen vermietet die BGFG zu fairen Preisen in Hamburg und Umgebung. Ein gefragtes Gut in Zeiten von Wohnungsmangel und Rekordmieten. Wie macht sich das in der Abteilung Bestandsmanagement bemerkbar? Und wie sieht der Weg vom Interessenten zum Mitglied aus?

# DER WEG ZUR WUNSCHWOHNUNG

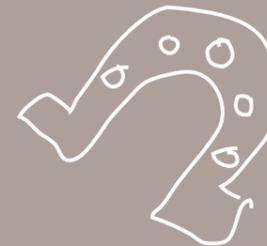
Rund 200 Wohnungen vergibt die BGFG durchschnittlich pro Jahr an neue Mitglieder. 2018 waren es durch die Neubauvermietung mehr als doppelt so viele. Die Auswahl übernehmen die Mitarbeitenden des Bestandsmanagements. Bei der starken Nachfrage ist das keine einfache Aufgabe:

4.000 Personen

Über 4.000 Personen sind aktuell im Interessentenpool der BGFG für eine Wohnung registriert.

Die Mehrzahl der Anfragen kommt heute über den Interessentenbogen auf der Website der BGFG. Aber: „Im ersten Schritt dürfen wir aus Gründen des Datenschutzes nur Basisinformationen abfragen: Name, Adresse, Geburtsdatum, Kontaktdaten und das Vorhandensein eines Wohnberechtigungsscheines. Außerdem machen die Interessierten Angaben zum möglichen Einzugstermin, zur Region, in der sie suchen, zur maximalen Warmmiete und zur gewünschten Wohnungsgröße“, berichtet Angela Nickel. Sie ist eine von drei Teamleiterinnen in der Abteilung Bestandsmanagement.

Wünsch dir was?!



## Vormerkungen nicht überall möglich

Die Interessentinnen und Interessenten bekommen zunächst die Information, ob sie überhaupt vorgemerkt werden können.

In einigen Stadtteilen ist die Nachfrage so groß, dass keine weiteren Vormerkungen aufgenommen werden können.

In einigen Stadtteilen ist die Nachfrage so groß, dass keine weiteren Vormerkungen aufgenommen werden können.

Sobald eine passende Wohnung frei wird, erhalten die Bewerberinnen und Bewerber ein unverbindliches Wohnungsangebot per E-Mail. Bei Interesse vereinbaren sie einen Besichtigungstermin und schauen sich die Wohnung an. Wer danach weiterhin Interesse hat, füllt noch einen Fragebogen aus. Darin werden Beruf, Arbeitgeber sowie mögliche Insolvenzen, Mietrückstände und Räumungsklagen abgefragt. Dieser Fragebogen geht zusammen mit der Einverständniserklärung zur Schufa-Abfrage zurück an die BGFG.

FAIR

und neutral

„Dann entscheiden wir, wer die Wohnung bekommt. Hierbei geht es nicht in erster Linie ums Einkommen. Wichtig ist, ob die Eckdaten insgesamt passen. Auch Menschen mit negativen Schufa-Einträgen oder laufenden Insolvenzverfahren erhalten eine Chance“, erzählt Angela Nickel. „Es kommt durchaus vor, dass wir die Bewerberinnen und Bewerber erst beim Vertragsabschluss persönlich kennenlernen. Das erstaunt viele. Aber wir machen schon seit Jahren sehr gute Erfahrungen mit diesem Verfahren. Denn so bleiben wir neutral und fair. Uns ist es egal, wie die Leute aussehen – ob sie Punk sind oder Anzugträger.“

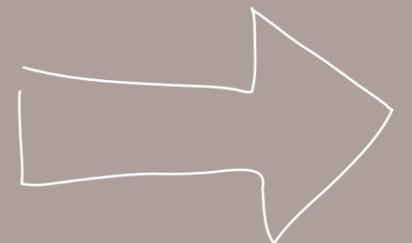
## Freudentränen bei der Vertragsunterzeichnung

Bestechungsversuche?!

So etwas wie „Lieblingsmieter“, die automatisch bessere Chancen haben, gibt es nicht. Auch Bestechungsversuche oder Drohungen hat Angela Nickel in den fast 25 Jahren, die sie bei der BGFG arbeitet, noch nicht erlebt. Was hingegen häufig vorkommt, sind emotionale Momente. „Vertragsunterzeichnungen sind immer schön“, erzählt sie. „Ich erinnere mich an einen Termin, da saß ich einem voll tätowierten, gestandenen Mann gegenüber. Dem lief eine Freudenträne die Wange herunter, als der Vertrag unterzeichnet war.“

## Offen für andere Stadtteile

„Wir können nicht für jeden sofort die Wunschwohnung liefern. Aber: Wenn jemand wirklich eine Wohnung sucht, weil er in einer Notlage ist, können wir oft innerhalb unseres Bestandes etwas finden“, versichert Angela Nickel. „Man muss dann allerdings offen sein für Stadtteile jenseits der angesagten Viertel.“



HAART UND STEINIG?

# STEP BY STEP



1. erster Fragebogen
2. Interessentenpool
3. Angebot inklusive Exposé
4. Besichtigung
5. zweiter Fragebogen
6. Entscheidung
7. Vertragsunterzeichnung

# HAPPY END

ZUMI

Neubaujahr 2018

## VERMIETUNG UNTER VOLLDAMPF

169 Neubauwohnungen hatte die BGFG 2018 am Vorhornweg und in der Elbgaustraße zu vermieten. 210 kamen am Tarpenbeker Ufer hinzu. Allein hierfür gab es rund 2.000 Vormerkungen – eine Ausnahmesituation für das Bestandsmanagement. Die Mitarbeitenden sahen Tausende von Fragebögen durch und verschickten Hunderte von Exposés per E-Mail. Anders als bei anderen Wohnungsangeboten konnten die Interessentinnen und Interessenten sich die Wohnungen vorab nicht anschauen, weil sie sich zu diesem Zeitpunkt noch im Bau befanden. Entsprechend viele Rückfragen gab es zu beantworten.

Für jede Wohnung wurden aus der Vielzahl von Bewerberinnen und Bewerbern die passenden neuen Mitglieder ausgewählt. Am Ende mussten mehr als 300 Verträge geschrieben und unterzeichnet werden – in mehr als 300 persönlichen Terminen.

Mittlerweile haben die Mitglieder ihre Wohnungen bezogen und füllen die Neubauten mit Leben. Erste Kontakte innerhalb der Nachbarschaft entstehen, Kinder spielen gemeinsam auf den neuen Spielplätzen.



# So schnell kann es gehen: ein neues Zuhause für Familie Storm

Den Weg zur BGFG-Wunschwohnung hat Kai Storm schon geschafft: Im Mai 2019 zog er mit seiner schwangeren Frau Miriam und dem 2-jährigen Sohn Joscha in eine Neubauwohnung am Tarpenbeker Ufer. Und die ist wie für sie gemacht, erzählt er im Interview.

50

MENSCHEN BEI DER BGFG

## Herr Storm, warum wollten Sie umziehen?

Der Hauptgrund für unseren Umzug war, dass wir ein zweites Kind erwarten. Die Wohnung, in der wir vorher gelebt hatten, war einfach zu klein für vier Personen. Außerdem sollte das Haus im Zuge einer Teilungsversteigerung versteigert werden. Das war ein weiterer Grund für den Umzug.

## Sie haben vorher nicht bei der BGFG gewohnt. Wie sind Sie auf die Wohnungen am Tarpenbeker Ufer aufmerksam geworden?

Durch meinen Job. Ich arbeite als Integrationsbegleiter in den Elbe-Werkstätten in Groß Borstel. Wir bieten Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung. Mein Job ist es, Menschen mit Behinderung auf dem Weg vom internen Werkstattbereich in den allgemeinen Arbeitsmarkt zu begleiten. Hierfür suche ich immer wieder geeignete Arbeitsplätze in Unternehmen.

Mein Arbeitsplatz liegt nur zehn Minuten von den BGFG-Häusern am Tarpenbeker Ufer entfernt. Deshalb habe ich den Bau von Beginn an beinahe täglich verfolgt – zunächst einfach aus Neugierde. Als Ende 2018 klar war, dass sich unsere Familie vergrößert und das Haus, in dem wir wohnten, versteigert werden soll, habe ich natürlich sofort an die Wohnungen am Tarpenbeker Ufer gedacht. Auch, weil ich den genossenschaftlichen Gedanken sehr gut finde und schon lange BGFG-Mitglied bin.

## Ihre Geschichte mit der BGFG geht schon ein paar Jahre zurück ...

Das stimmt. Ich bin in einer BGFG-Wohnung in Niendorf aufgewachsen. Meine Mutter wohnt dort noch immer. 1993 habe ich nach dem Tod meiner Großmutter die Genossenschaftsanteile meiner Großeltern übernommen. Das war zu dem Zeitpunkt die einzige Möglichkeit, um Mitglied zu werden. Denn auch damals wurden Erwachsene nur in Verbindung mit einer neuen Wohnung aufgenommen und meine Eltern hatten es versäumt, mich schon als Kind anzumelden. Meinen Sohn Joscha werden wir jetzt möglichst schnell als Mitglied eintragen lassen.

## Heißt das: Als feststand, dass Sie umziehen werden, war direkt klar, dass es eine BGFG-Wohnung sein soll?

Tatsächlich hatte ich bereits Anfang 2018 – ohne zu wissen, dass sich unsere Familie vergrößern wird – den Interessentenbogen der BGFG ausgefüllt. Einfach, um eine Option zu haben und weil wir

vom Konzept „Genossenschaft“ überzeugt sind. Als sich das zweite Kind ankündigte, haben wir gar nicht groß weitergeschaut, sondern uns direkt wieder bei der BGFG gemeldet. Das war Ende November 2018. Und dann ging glücklicherweise alles sehr schnell: Kurz nach Weihnachten kam das Wohnungsangebot. Innerhalb weniger Tage haben wir uns entschieden und recht bald darauf erhielten wir die Zusage per E-Mail. Das hat uns sehr gefreut.

## Überzeugt vom genossenschaftlichen Gedanken

## Sie mussten sich ausschließlich anhand der Pläne entscheiden. Schließlich handelte es sich bei Ihrer Wohnung um einen Neubau.

Das stimmt. Wir sind aber auch zusammen zur Baustelle gefahren und haben uns die Häuser von außen angeschaut, um uns ein Bild zu machen. Der urbane Charakter gefiel uns sehr gut. Aus dem Zimmer, das das Kinderzimmer werden soll, geht der Blick auf einen Spielplatz. Unser Sohn ist jetzt zwei Jahre alt und wir mögen die Vorstellung, dass er bald direkt vor der Haustür mit Freunden auf dem Spielplatz spielen kann.

Es sprach einfach alles für die Wohnung: Ich arbeite zehn Minuten entfernt, die Wohnung meiner Mutter ist in der Nähe, es gibt eine Werkstatt-Kita direkt nebenan. Wir mussten also gar nicht lange überlegen. Die Wohnung ist perfekt für uns! Außerdem sind sowohl meine Frau als auch ich in einem ähnlichen Umfeld aufgewachsen. Da kommen viele schöne Erinnerungen hoch. Nun können wir uns hier – bald zu viert – genauso schöne, neue Erinnerungen schaffen.

## Den Bau von Beginn an verfolgt



coolio

MENSCHEN BEI DER BGFG



# NEUSTART MIT 89

Am 12. November 2018 bezog Karola Gollnek eine Wohnung in einem der BGFG-Neubauten in Rothenburgsort. So ein Umzug ist für jeden Menschen ein großer Schritt, und für Karola Gollnek besonders. Denn sie ist schon 89 Jahre alt. Sich von ihrer alten Wohnung zu trennen, fiel ihr nicht leicht. Aber heute findet sie: Es hat sich gelohnt.

## ES HAT SICH GELOHNT.

„Eigentlich bin ich erst jetzt richtig angekommen“, sagt Karola Gollnek knapp drei Monate nach dem Umzug. Zu ihrer neuen Wohnung gehören Küche, Bad, Schlaf- und Wohnzimmer, ein breiter Flur mit Einbauschränken sowie ein großer Balkon. Vieles hat sie mitgenommen: Möbel, lieb gewonnene Erinnerungsstücke, Bilder sowie selbst getöpferte Figuren und Geschirr. Nur das Bett und das Sofa sind neu.

Trotzdem war der Abschied von der alten Wohnung nicht einfach, denn dort hatte sie 65 Jahre gelebt: ebenfalls in der Marckmannstraße, ebenfalls ein Erstbezug in einem Haus der BGFG. Schon Karola Gollneks Eltern waren Mitglieder der Genossenschaft. Als sie selbst noch ein Baby war, bezogen sie mit ihr einen Neubau auf der Veddel im sogenannten Warmwasserblock. Später meldeten die Eltern auch sie als Mitglied an – ein Glücksfall für Karola Gollnek und für die BGFG! Denn nachdem sie und ihr Mann nach Rothenburgsort gezogen waren, engagierten sie sich stark für die Genossenschaft, zum Beispiel im Nachbarschaftstreff und in der Elisabeth-Kleber-Stiftung. 2006 erhielten die beiden dafür die Max Terworth Medaille.

### Gehen oder bleiben?

Als Karola Gollnek hörte, dass „ihr“ Haus abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, war das für sie zunächst ein

Schock – zumal ihr Mann mittlerweile verstorben war und sie die Situation allein bewältigen musste. Aber sie hatte auch Verständnis für die Maßnahme, weil sie der Meinung ist, dass der Bestand gerade für junge Mieterinnen und Mieter attraktiv bleiben muss. In Rothenburgsort ersetzt die BGFG in mehreren Bauabschnitten ihre Häuser aus den 1950er-Jahren durch Neubauten.

Karola Gollnek konnte wählen: entweder noch bis zum Abriss ihres Hauses warten oder vorher in einen der ersten Bauabschnitte umziehen. „Darüber habe ich lange nachgedacht“, erinnert sie sich. Letztendlich entschied sie sich für den früheren Termin. „Beim Umzug haben viele Menschen geholfen. Das war gut. Doch es gab auch Tränen, weil ich vieles nicht mitnehmen konnte. Die neue Wohnung sieht zwar größer aus, aber sie hat weniger Quadratmeter als die alte“, sagt Karola Gollnek. Sie und ihr Mann haben früher in ihrer Freizeit getöpfert: Geschirr, Vasen und Dekoratives. Davon musste sie einiges aussortieren.

### Nicht ohne meine Nachbarin

Was sie im neuen Haus noch vermisst, ist die Zusammengehörigkeit mit den Nachbarn. „Früher waren wir alle miteinander verbunden, wir haben uns immer toll verstanden. An Nikolaus habe ich allen

im Haus etwas vor die Wohnungstür gestellt. Das war schon Tradition“, erzählt die 89-Jährige. „Hier ist es noch ein bisschen anonym. Wir sind ja alle neu. Aber ich spreche die Menschen an, ich nehme Pakete für die Nachbarn entgegen und habe schon ein paar von ihnen kennengelernt.“ Umso schöner ist es, dass es zumindest ein vertrautes Gesicht im Haus gibt: Ihre ehemalige Nachbarin Andrea Bütow ist gemeinsam mit Karola Gollnek umgezogen und damit auch im neuen Haus ihre Nachbarin geblieben. Sie ist jünger und die beiden Frauen unterstützen sich gegenseitig. „Als sie neulich krank war, habe ich sie bekocht“, erzählt Karola Gollnek.

### „Ich genieße das jetzt.“

Im neuen Haus gibt es einen Aufzug, Fußbodenheizung und eine automatische Lüftungsanlage. Die Wohnung ist viel ruhiger – kein Vergleich zu den hellhörigen Nachkriegsbauten. Die Küche ist modern, Bad und Flur sind großzügiger. Vom Wohnzimmer und dem Balkon geht der Blick auf den grünen Innenhof und den Rothenburgsorter Wasserturm. „Das Einzige, was ich anders gemacht hätte, ist das Wohnzimmerfenster. Das kann ich alleine nicht putzen“, sagt Karola Gollnek. Zum Glück hilft ihr dabei ihre Nachbarin Andrea Bütow. „Ansonsten bin ich hier wunschlos glücklich und genieße das jetzt. Manchmal gucke ich mich um und kann gar nicht glauben, dass das meine Wohnung ist.“

## WUNSCHLOS GLÜCKLICH



## Vermietung

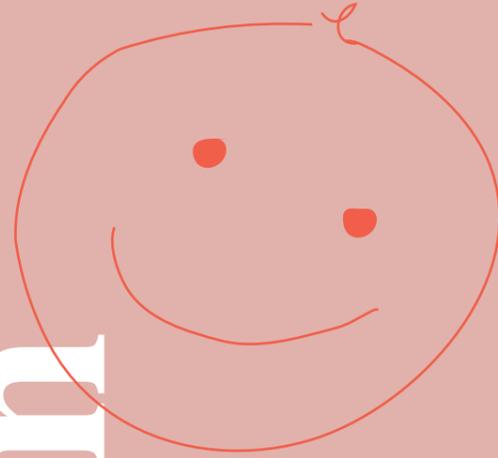
745 Wohnungen wurden neu vermietet, davon

522 (70%) an neue Mitglieder

Fluktuationsrate:

6,5%

# Das Jahr in Zahlen



## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hat die BGFG:

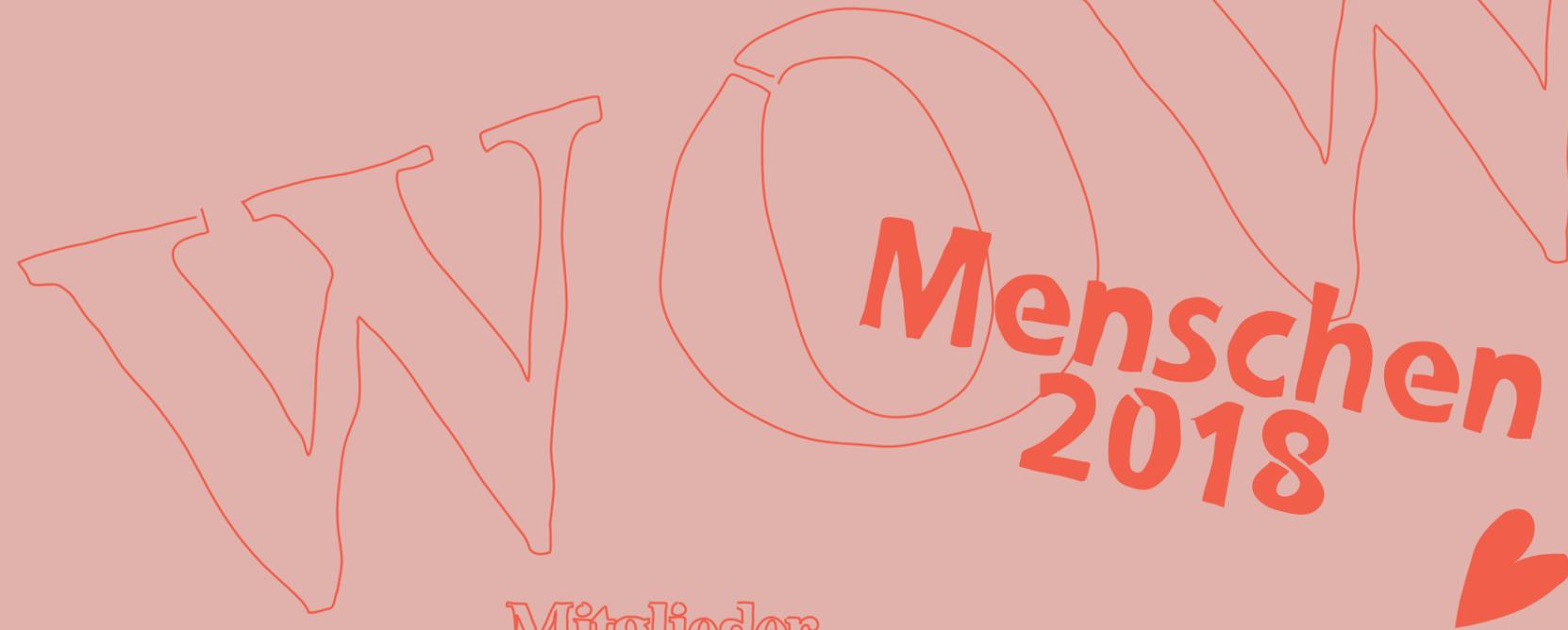
Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit liegt bei **15,3 Jahren.**

43 Frauen und

57 Männer.

4 Auszubildende erlernen einen Beruf bei der BGFG.

Die langjährigste Mitarbeiterin ist seit mehr als **37 Jahren** im Unternehmen.



## Mitglieder

11.497

Menschen sind Mitglied der BGFG.

Das Durchschnittsalter beträgt **51** Jahre.

735 Mitglieder wurden 2018 neu aufgenommen.

306 Mitglieder sind 2018 ausgeschieden.

3.450

## Engagement

Veranstaltungen wurden 2018 in den Nachbarschaftstreffs durchgeführt.

190 Freiwillige engagieren sich in den Nachbarschaftstreffs.

12 Veranstaltungen der Reihe „Kultur vor Ort“ fanden statt.

Mehr als **100** Interessierte kamen zur Eröffnung des neuen Nachbarschaftstreffs in Lurup.

**richtig toll!**



HALLO NACHBARN!

HIiiiiiiii

# FREI GESTALTEN IN EINER FESTGELEGTEN WELT

**D**ie Elisabeth-Kleber-Stiftung hat 2018 die Teilnahme von Schülerinnen und Schülern an einem Lehm- bauprojekt in St. Pauli unterstützt. Dabei konnten die Stadtkinder, die sonst überwiegend in einer starren und reglementierten Umwelt leben, ihrem Gestaltungswillen freien Lauf lassen und erschufen überdimensionale Lehm- skulpturen.

Der Bunte Kuh e.V. führt als kleiner gemein- nütziger Verein seit Jahren an wechselnden Standorten in Hamburg Lehm- bauprojekte durch. Unter dem Motto „Bauen mit Lehm für Groß und Klein – Räume durch Erleben entwerfen“ lädt er Kinder und Jugendliche regelmäßig dazu ein, selbst kleine, aber auch ganz große Objekte aus Lehm zu erschaffen.

Die einzelnen Lehm- bauprojekte dauern jeweils mehrere Wochen. Sie sind öffentlich, die Teilnahme ist kostenlos. Willkommen sind Schulklassen und Kita- Gruppen sowie Kinder und Jugendliche jeder Herkunft. Vom 4. bis 22. September 2018 lud Bunte Kuh e.V. zum Lehm- bauen vor der Rindermarkthalle am Neuen Kamp im Hamburger Schanzenviertel ein. Zunächst bauten die Kinder und Jugendlichen unter fachlicher Anleitung kleine Modelle nach ihren eigenen Vor- stellungen. Einige dieser Modelle wurden dann mit einer Riesensmenge Lehm als große Figuren gemeinsam nachgebaut. Hieran konnten sich auch Nachbarn, Eltern und Freunde sowie andere Interessierte beteiligen.

## Fantasielandschaft mit Gängen und Höhlen

So entstand eine beeindruckende Lehm- landschaft aus Skulpturen von zum Teil mehreren Metern Höhe mit Rutschen, Gängen und Höhlen. Am 22. September 2018 fand das Abschlussfest statt. Anschließend blieben die Figuren noch eine Woche als begehbare Ausstellung stehen.

Die Idee dahinter: Kinder und Jugendliche erhalten die Gelegenheit, ihre Umwelt nach ihren Vorstellungen zu verändern. Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die sonst nicht zusammenarbeiten würden, erschaffen gemeinsam ein großes Ganzes nach den Ideen der Kinder. Gleichzeitig lernen sie etwas über den globalen Baustoff Lehm.

**DIE IDEE DAHINTER: KINDER UND JUGENDLICHE ERHALTEN DIE GELEGENHEIT, IHRE UMWELT NACH IHREN VORSTELLUNGEN ZU VERÄNDERN**

## Selbst entscheiden, gestalten und erschaffen

Die Elisabeth-Kleber-Stiftung förderte 2018 die Teilnahme von fünf Schulklassen der Ganztagsgrundschule Sternschanze an diesem Projekt. Damit konnte die Schule Material, die bautechnische Betreuung sowie die Projektdokumentation finanzieren. „Die Kinder- und Jugendförde- rung ist eine unserer drei Säulen“, erklärt Vicky Gumprecht aus dem Stiftungsvorstand. „Wir haben die Teilnahme der Schülerinnen und Schüler an dem Lehm- bauprojekt unterstützt, weil sie hierbei eine sehr wertvolle Erfahrung machen konnten: Wer in der Stadt wohnt, trifft meistens auf eine sehr starre Umwelt und kann dort wenig selbst gestalten. Selbst auf Spielplätzen sind die Geräte aus sehr festem, möglichst langlebigem Material. Bei dem Lehm- bauprojekt ist das ganz anders. Hier können die Kinder selbst entscheiden, gestalten und dann in ganz großem Stil etwas erschaffen. Das tun sie in Gemeinschaft mit anderen. Für sie ist das eine ganz tolle, außergewöhnliche Erfah- rung. Auf die Ergebnisse können sie zu Recht stolz sein. In einer Großstadt wie Hamburg gibt es nicht viele Angebote, die ein vergleich- bares Erlebnis ermöglichen.“



## Max Terworth Medaille

**Demokratie ist keine Selbstverständlichkeit. Gerd Lütjens weiß das und möchte es anderen vermitteln. Sein Anliegen: Die Menschen sollen das Wesen der Demokratie kennen- und schätzen lernen. Hierfür hat er sich sein Leben lang eingesetzt. Jetzt wurde er für seinen Einsatz mit der Max Terworth Medaille geehrt, die die BGFG jedes Jahr für besonderes ehrenamtliches Engagement verleiht.**

Gerd Lütjens ist 72 Jahre alt, seine wachen Augen und sein Lachen wirken deutlich jünger. Wenn er erzählt, wird klar: Dieser Mann weiß viel und er gibt sein Wissen gern weiter, ohne dabei belehrend zu sein. Seine Begeisterung ist ansteckend.

Aufgewachsen ist Gerd Lütjens in Bremerhaven, 1969 zog er zum Studium nach Hamburg. Zeitweise lebte er in einer Wohngemeinschaft im Schanzenviertel. Mittlerweile wohnt er in Barmbek, den Stadtpark bezeichnet er als sein Wohnzimmer. „Meine Biografie hatte durchaus Brüche. Aber wenn es eine Konstante in meinem Leben gibt, dann ist das die Frage von Interessenvertretung oder eben die Verteidigung der Demokratie“, sagt er. „Wenn ich irgendwo hingekommen bin und gesehen habe

# Helden des Alltags ...

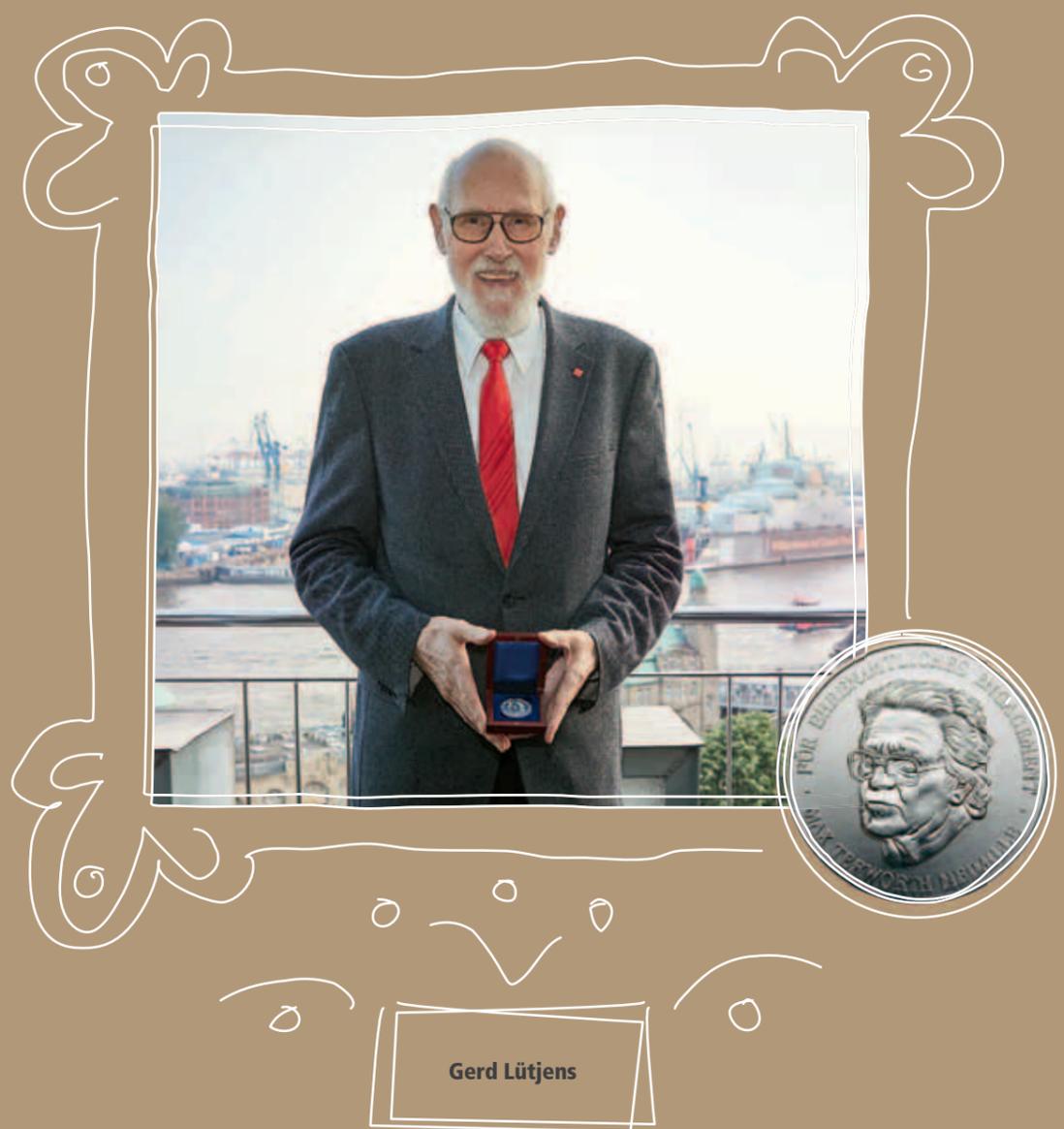
„Da muss etwas gemacht werden“, dann habe ich mit angepackt. Schon als stellvertretender Klassensprecher in der Schule, als zweiter Jugendvertreter in der Ausbildung oder im Studentenparlament der damaligen Hochschule für Wirtschaft und Politik.“ Nachdem er zunächst als Postbeamter gearbeitet hatte, erhielt Gerd Lütjens ein Stipendium für ein Studium der Soziologie. In der Hamburger Behörde für Arbeit, Jugend und Soziales begann er nach dem Studium seine Tätigkeit. Später wechselte er zur Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. Dort war er Referent für Arbeitsmarktpolitik und zuletzt Personalratsvorsitzender. Auch in der Behörde hatte er Mitbestimmung eingefordert und die Interessen der Beschäftigten vertreten.

### Teilhabe und Teilung der Macht

Neben dem Beruf engagierte sich Gerd Lütjens immer auch ehrenamtlich. Seit mehr als fünf Jahrzehnten ist er Gewerkschaftsmitglied. Noch heute arbeitet er im Landesbezirks-Seniorenausschuss der Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) mit.

Außerdem gibt er seit 1973 in Hamburg Volkshochschulkurse. Im ersten Halbjahr 2019 standen die Themen „Politik verstehen“, „Europawahl 2019“ und „70 Jahre Grundgesetz“ auf seinem Programm. Dabei verfolgt Gerd Lütjens immer den Anspruch, einen Nutzen für den Alltag zu vermitteln – und nicht nur die Theorie. „Die meisten Menschen verstehen unter Demokratie die Mehrheitsentscheidung und nicht die Teilung der Macht. Die Aufklärung darüber ist durch alle Gruppen der Gesellschaft hindurch notwendig. Es geht mir um das Verständnis, warum wir die Gewaltenteilung haben, wie sie funktioniert und dass Interessenvertretung notwendig ist. Man kann mehr tun als zur Wahl zu gehen. In der Bundesrepublik kann jeder mitwirken.“ Auch deshalb ist Gerd Lütjens ein glühender Verfechter des Grundgesetzes.

Er selbst hat sein Leben lang mitgewirkt und Haltung gezeigt. Dabei ist Gerd Lütjens keiner, der sich in den Vordergrund drängt. Er wollte nie Karriere machen, Anführer sein oder in der ersten Reihe stehen. Ihm geht es um die Sache, nicht um seine Person. Allerdings kommt ihm seine Erscheinung dabei zugute: Mit einer Größe von 1,93 Meter wird er automatisch wahrgenommen.



Gerd Lütjens

## Demokratie als Lebensthema

### Menschlichkeit zuerst

Woher kommt Gerd Lütjens' Enthusiasmus für die Demokratie? „Ich glaube, es ist die Übertragung der Erfahrungen meiner Eltern. Beide waren Sozialdemokraten, der Vater außerdem in der Gewerkschaft und Vertrauensmann auf der Werft. Meine Eltern haben die Weimarer Republik und den Nationalsozialismus erlebt. 1945 war für sie klar: ‚Nie wieder Faschismus und nie wieder Krieg‘. Ihre Normen und Werte haben sie meiner Schwester und mir mitgegeben“, erinnert sich Gerd Lütjens. „Es war eine Erziehung zur Partizipation und zur Menschlichkeit: den anderen Menschen wahrnehmen, Toleranz üben und Andersartigkeit ertragen. Wenn zum Beispiel jemand eine andere Lebensform wählt, andere Ideen

oder eine andere sexuelle Orientierung hat, dann gilt es, tolerant zu sein. Das ist für mich immer noch ein wesentlicher Punkt, weil es häufig nicht passiert.“

### Genossenschaft ist Demokratie

Auch den BGFG-Mitgliedern ist Gerd Lütjens als überzeugter Demokrat bekannt. Als 2017 in Hamburg-Barmbek ein Thor-Steinar-Laden eröffnete, klärte er mit einem Leserbrief in der Mitgliederzeitung *bei uns* darüber auf, was es mit dieser Marke auf sich hat. Außerdem beteiligte er sich engagiert an der Organisation des Widerstandes vor Ort.

Im Jahr 2015 unterstützte Gerd Lütjens die BGFG bei der Entwicklung der Veran-

staltungsreihe „Zur Diskussion gestellt“ für die Nachbarschaftstreffs. Die einzelnen Abende moderierte er ehrenamtlich. Themen waren bislang zum Beispiel die Freihandelsabkommen TTIP, CETA und TISA oder „Geflüchtete als neue Nachbarn“. So profitieren auch die Mitglieder der BGFG von Gerd Lütjens' Gabe, Politik anschaulich zu vermitteln. Sein hoher Anspruch an sich selbst wird auch bei diesen Abenden deutlich: Er durchdringt die Themen bis ins Detail, bevor er vor die Zuhörerinnen und Zuhörer tritt. Alles andere wäre in seinen Augen nicht redlich. Für Gerd Lütjens ist es naheliegend, sich für die BGFG zu engagieren: „Die Genossenschaft ist mit ihrem demokratischen Aufbau eine hervorragende Beteiligungsform für Menschen.“





## Impressum

### Herausgeber

Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG  
 Willy-Brandt-Straße 67, 20457 Hamburg  
 Postfach 11 22 29, 20422 Hamburg  
 T: (040) 21 11 00-0  
 F: (040) 21 11 00-11  
 www.bgfg.de  
 info@bgfg.de  
 Sitz Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg, GnR 357

### Verantwortlich

Peter Kay, Ingo Theel

### Konzeption und Redaktion

Eva Kiefer

### Text

Cathrin Christoph Kommunikation

### Design und Produktion

endlichsommer – werbung in bester gesellschaft mbh,  
 Hamburg

### Druck

Gebr. Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH

### Stand

Juni 2019

### Auflage

3.000

Dieser Geschäftsbericht wurde CO<sub>2</sub>-neutral gedruckt.



## Bildnachweis

### Kasper Fuglsang

Alle Bilder außer Seite 56

### Bunte Kuh e.V., Karen Derksen

Seite 56

RETTET DIE  
BIENEN



