

BRACHVOGEL EG - WOHNPROJEKT ISERBROOK

EIN INTERVIEW MIT EKKEHARD GOMM

von Isabell Jackelen, 10.11.23

In Iserbrook auf dem Gelände eines ehemaligen Pferdegestüts ist 2008 ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entstanden. Als jüngstes von insgesamt drei Projekten realisierte die Brachvogel eG hier 32 Wohneinheiten für generationenübergreifendes Zusammenleben mit ökologischen Ansprüchen. Um herauszufinden, wie alles begann und sich das Leben heute in der Gemeinschaft darstellt, habe ich mich mit Ekkehard Gomm getroffen.

Für unser Interview mache ich mich bei nasskaltem Novemberwetter auf den Weg nach Westen Richtung Stadtrand. Direkt am zentralen Hof, der das grüne Herz der Siedlung bildet, steht das Gemeinschaftshaus, in dem wir uns für das Gespräch verabredet haben.

Eingezogen seid ihr vor 15 Jahren und du bist schon seit vielen Jahren im Vorstand der Genossenschaft aktiv. Wie bist du das erste Mal mit dem Thema Baugemeinschaften in Berührung gekommen?

Ich habe eigentlich Gartenbau studiert und arbeite heute in der Finanzverwaltung der Stadt als Gutachter, inzwischen vor allem für Immobilien, aber ich habe in den 90er Jahren auch ein Zweitstudium „Kommunaler Umweltschutz“ absolviert. Dabei bin ich auf den Begriff der Nachhaltigkeit gestoßen und fand die ganze Thematik total faszinierend. Über diesen Weg habe ich einen Zipfel der Wohnprojekteszene zu fassen bekommen und habe mich gefragt: „Was ist das denn Spannendes?“. Das war mein persönlicher Weg und erster Berührungspunkt mit dem Thema.

Wie bist du von dort letztlich zum heutigen Wohnprojekt und zur Brachvogel eG gekommen?

Das war 1998. Ich saß mit meiner zweijährigen Tochter, einem damaligen Nachbarn und dessen Sohn auf einem Spielplatz irgendwo in Ottensen. Es war voll und eng und ich habe mich gefragt, was ich da eigentlich mache. Ich wusste, dass es soetwas wie Baugemeinschaften gibt und fand den Gedanken sehr anziehend, gemeinschaftlich etwas zu erschaffen, was man alleine nicht hinkriegt und dann auch noch alles zusammen zu betreiben und zu bewirtschaften. Ich dachte mir,



Ekkehard Gomm vor einem der sanierten Bestandsgebäude

das wäre doch jetzt genau das Richtige. Ein Wort ergab das andere und wir haben einen Verein gegründet. So hatten wir eine Rechtsform, um als Ansprechpartner auch gegenüber der Behörde ernst genommen zu werden. Wir wollten zeigen, dass Baugemeinschaften politisches Gewicht haben und haben uns deswegen damals über das Notariat von Henning Voscherau (Hamburgs Erster Bürgermeister 1988-1997) in das Vereinsregister eintragen lassen.

„Ich kann nur sagen, Erbbau-recht tut nicht weh, das ist vollkommen in Ordnung.“

Der Kontakt zu Brachvogel ergab sich dann Jahre später bei den Wohnprojektetagen. Beim Markt der Möglichkeiten kam eine Rollstuhlfahrerin rausgeschossen und sagte: „Wir sind eine Genossenschaft und suchen Gruppen!“ und wir waren eine Gruppe und suchten alles! So ist der Kontakt entstanden und über eine Architektin von Brachvogel sind wir am Ende auch an dieses Grundstück für unser Wohnprojekt hier in Iserbrook gekommen. Wir hatten uns schon vorher nach Flächen umgeschaut und hatten einen Grundsatz, nicht über die Autobahn nach Westen rauszugehen. Heute bin ich heilfroh, dass wir hier sind!

Wir haben die Ausschreibung für das Grundstück gewonnen und dann kamen die Verhandlungen mit der Liegenschaft. Dabei haben dann Kostengründe dazu geführt, dass wir hier mit Erbbaurecht gebaut haben und nicht im Eigentum. Heutzutage macht die Stadt das ja nur noch so. Ich kann nur sagen, Erbbaurecht tut nicht weh, das ist vollkommen in Ordnung.

Nach den Verhandlungen kam die Anhandgabe und wir hatten ein Jahr Zeit, die finale Planung und Finanzierung auf die Beine zu stellen. Am 01.04.2007 war der Baubeginn. Das war am gleichen Tag wie bei der Elbphilharmonie, aber wir waren dann ein bisschen schneller.

Wie habt ihr bis zur finalen Gruppe neue Mitglieder gefunden bzw. wie habt ihr diese ausgewählt?

Mit uns und ein paar Interessent:innen, die Brachvogel aus den anderen beiden Projekten in Schnelsen und Lurup kannte, waren wir schon eine Gruppe von zehn oder zwölf Haushalten. Als wir für uns alle eine Wohneinheit auf dem Plan gefunden hatten, haben wir angefangen zu erweitern. Ganz viel lief über Mund-zu-Mund-Propaganda, aber auch über Aushänge. Eine der schönsten Geschichte ist die von unseren ältesten Mitbewohnern. Die beiden kommen aus Böblingen, haben aber Töchter in Hamburg und waren regelmäßig zu Besuch. Wir hatten einen Aushang in der Eisliebe gemacht. Das war ein Kultladen in Ottensen, da gingen alle hin, es war der „place to be“ damals. Die beiden haben einen Abreißzettel von uns mitgenommen und sind letztlich auch hier eingezogen. Heute spielen ihre Enkelkinder auf unserem Spielplatz.

„Heute haben wir eine Arbeitsgruppe für Neuinteressent:innen. Diese Gruppe ist am wenigsten beschäftigt.“

Beim Erweitern der Gruppe hatten wir ein ganz gutes Prinzip. Wir hatten damals viel häufiger Plenumsitzungen und haben allen Interessenten gesagt, dass sie drei Mal zu einem der Treffen kommen müssen. Da hat sich ganz schnell die Spreu vom Weizen getrennt.

Heute haben wir eine Arbeitsgruppe für Neuinteressent:innen. Diese Gruppe ist am wenigsten beschäftigt. In 15 Jahren hatten wir nur etwa

sieben Wohnungswechsel. Wenn wir mal eine freie Wohnung haben, spricht die Neuanwerbergruppe mit den Interessent:innen und prüft sie auf Herz und Nieren bevor das Plenum die Entscheidung trifft. Das hat meistens gut hingehauen. Ich sag mal so, weil es jemand doof fand, ist noch keiner ausgezogen!

Welche Ideen wolltet ihr in diesem Projekt verwirklichen und wie ist dieses Konzept aufgegangen?

Wir haben den Ball relativ flach gehalten. Es sollte generationenübergreifend und ökologisch sein, mehr nicht. Die ökologischen Aspekte haben sich schon in unserer Ausschreibung gezeigt. Es wurde auf vieles geachtet, nicht auf alles. Beispielsweise wurden PVC-arme Materialien verwendet und bei den Fenstern auf Bauschaum verzichtet. Trotzdem sind Mineralwolle und Beton verbaut worden. Die Bestandsgebäude, die wir erhalten haben, wurden als Niedrigenergiehäuser saniert und die Neubauten als Passivhäuser realisiert. Zusammen mit den angrenzenden Nachbarhäusern galt unser Projekt damals als größte Passivhaussiedlung Neudeutschlands bei der Grundsteinlegung. Und generationenübergreifend waren wir auch immer. Von der 1-Zimmer-Wohnung bis zum 5-Personen-Reihenhaus haben wir wirklich alles dabei. Insofern hat sich alles erfüllt.

Was waren die größten Herausforderungen?

Das waren auf jeden Fall das Grundstück und die Baukosten. Um das Grundstück hatten wir zähe und sehr aufwendige Verhandlungen von über einem Jahr. Parallel haben wir mit dem Generalunternehmer verhandelt. Der eine Neubau ist zum Beispiel nur zu zwei Dritteln unterkellert, weil der Rest dem Rotstift zum Opfer fiel. Das ging wirklich zu wie auf dem Basar. Also die Baukosten waren das Schwierigste.

Die Abstimmungen in der Gruppe sind natürlich auch ein Thema. Z.B. bei der Platzgestaltung für den zentralen Hof haben wir über die Versiegelung der Fläche diskutiert. Letztendlich sind 51 % nicht versiegelt, 49 % sind versiegelt worden. Da wurde über einzelne Prozentpunkte geschachert bis zum Ende, einfach weil es unterschiedliche Auffassungen gab.

Eine persönliche Herausforderung war die Investition von Zeit. Ich bin jetzt seit rund 20 Jahren im Vorstand der Genossenschaft, weil ich bevor dieser Bau entstanden ist, gewählt worden bin. Das hat mich schon viel Zeit gekostet, auch viel

Familienzeit. Das kriege ich manchmal noch zu hören. Ich bin meiner Frau sehr dankbar, dass sie mir dafür den Rücken freigehalten hat.

„Letztlich wollte ich immer nur, dass wir gut leben können.“

Letztendlich wollte ich immer nur, dass wir gut leben können. Dafür genieße ich es jetzt umso mehr! Es ist deutlich weniger Arbeit und die ist gut verteilt auf viele Schultern. Es funktioniert wunderbar und wir sind trotzdem noch kreativ, machen neue Sachen, sodass ich das Gefühl habe, es hat sich gelohnt!

Wie gestaltet sich das Zusammenleben bei euch heute und wie lebt ihr Gemeinschaft?

Unser Eckpfeiler ist das gemeinsame Gestalten, z.B. auf den Haus- und Hoftagen, vor allem aber die Plenumtreffen. Das ist ein Zusammenkommen, meist mit Kaffee und Kuchen, um sich auszutauschen. Wir haben sechs bis acht dieser Treffen im Jahr und das Plenum entscheidet als höchste Instanz in unserem Wohnprojekt über alles. Dann haben wir verschiedene Arbeitsgruppen. Davon sind alle wichtig. Es gibt eine Heizungsgruppe, eine Haustechnikgruppe, eine Gartengruppe, eine Kommunikationsgruppe, eine Haus-1-Gruppe und die Neuanwerbergruppe. Die Kommunikationsgruppe bereitet zum Beispiel die Plena vor und die werden von rund 20 der insgesamt 32 Wohneinheiten auch immer noch regelmäßig gut besucht.

In der Anfangsphase war auch ein gemeinsames Wochenende auf dem Land wichtiger Teil unseres Gemeinschaftslebens. Dort haben wir auch viel geplant, was den Bau und gemeinsame Aktivitäten angeht. Lange Jahre waren wir auf einem Ferienhof im Wendland. Gerade die Kinder haben das damals sehr genossen, vor allem mit Lagerfeuer und Stockbrot. Auch jetzt fahren wir noch gerne zusammen weg, und spielen leidenschaftlich an den Abenden!

Gerade im Winter trifft man sich auf den Plena, denn im Sommer sehen wir uns draußen viel auf dem Platz. Dann findet spontan etwas statt, es wird z.B. gegrillt, aber im Winter braucht es eher diese Fixpunkte. Davon haben sich im Laufe der Zeit viele entwickelt. Es gibt regelmäßig Filmabende oder unser neuestes Format ist das „Dance Out“. Das heißt ein Mal im Monat nur Tanzen, von 21

bis 24 Uhr, fertig. Yoga wurde auch angeboten und wir hatten zehn Jahre lang hier im Gemeinschaftshaus einen Hort mit zehn Kindern. Das war keine Einrichtung in dem Sinne, sondern es gab zwei Tageseltern, die das Haus dafür genutzt haben und die Kinder nach der Schule betreut haben. Das war super. Neben dem großen Erdgeschoss hat das Gemeinschaftshaus oben noch zwei Gästezimmer, einen Multifunktionsraum mit Küchenseite und ein Duschbad. Dort haben auch schon Familien, die aus Syrien und der Ukraine geflüchtet sind, für eine Zeitlang gewohnt.

Wenn du an den Moment vor vielen Jahren auf dem Spielplatz in Ottensen zurückdenkst, würdest du sagen, dass sich deine Vorstellungen und Wünsche an das Projekt erfüllt haben?

Ja, definitiv. Ich würde sogar sagen, sie wurden übererfüllt. Meine Tochter, die damals bei der ersten Idee zwei Jahre alt war, war zwölf als wir hier eingezogen sind. Für die war das fast ein bisschen spät, aber unser Sohn ist so ein richtiges Wohnprojektkind. Der war damals fünf und ist hier voll aufgewachsen.

Würdest du dich heute wieder für eine Baugemeinschaft entscheiden?

Das kann ich ganz klar bejahen! Die Zeiten stehen für Baugemeinschaften auf Wachstum, das finde ich super. Ich halte das für eine ganz, ganz tolle Wohnform, insbesondere als Genossenschaft muss ich sagen. Ein ganz starkes Plädoyer, sowas als Genossenschaft zu machen. Das ist für mich das Nonplusultra. Das Projekt fährt als Genossenschaft wie ein Dickschiff durch die Zeiten und ist fast nicht aus dem Lot zu bringen. Es ist sehr resilient gegenüber Störungen von außen.

„Ein ganz starkes Plädoyer, sowas als Genossenschaft zu machen. Das ist für mich das Nonplusultra.“

Wir hatten in einem Projekt einen massiven Dachschaden, der über eine Million Euro gekostet hat. Jedes Projekt alleine wäre daran kaputt gegangen, aber wir konnten es über drei Projekte mittragen und haben es geschafft, den Schaden inzwischen vollständig abzubezahlen. Wenn du hier wohnst, sitzt du sowas aus und spürst den vorübergehenden Verlust an deinen Anteilen nicht. Auch die Nachbesetzung von Wohnungen ist ein Vorteil.

Die Gruppe entscheidet, wer einzieht und es wird nicht von denjenigen, die ausziehen an den Höchstbietenden verkauft.

Was würdest du anderen Gruppen empfehlen, die aktuell im Prozess stecken?

Ein Punkt betrifft das generationenübergreifende Wohnen. Von der Familie bis zum Single, das ist wunderschön, aber eine Sache muss man beachten. Die Phase, die man mit Kindern hat, ist relativ kurz im Leben. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, lebt man ja noch ein bisschen länger. Man braucht also Möglichkeiten, die Wohnungen zu vergrößern oder zu verkleinern. Ich nenne es mal atmende Grundrisse. Aus zwei großen Wohnungen lassen sich beispielsweise zu einem späteren Zeitpunkt drei kleinere Wohnungen machen, wenn die mittleren Zimmer zusammengelegt werden. Das finde ich total wichtig und das kannst du am einfachsten machen, indem du von Anfang an ein Augenmerk darauf wirfst. Das kann ich neuen Gruppen wirklich nur ans Herz legen.

„Wir haben uns eine Geschäftsordnung gegeben. Das klingt etwas kleinkariert, aber alle können sich darauf verlassen.“

Das andere, was ich auch sehr wichtig finde, ist eine transparente und strapazierfähige Struktur. Wir haben uns eine Geschäftsordnung gegeben. Das klingt etwas kleinkariert, aber alle können sich darauf verlassen. Die gibt uns Verlässlichkeit und Transparenz, wie wir zusammenarbeiten. Wie tagen die Arbeitsgruppen? Wie laden sie ein? Es gibt Fristen, die Treffen sind öffentlich und die Protokolle sind offenzulegen. Zu dieser Struktur gehören natürlich auch die Arbeitsgruppen selbst. Wenn man zusammenwohnt, muss man sich um den Gebäudebestand kümmern und ihn technisch in Ordnung halten. Deswegen haben wir auch die verschiedenen Arbeitsgruppen für Heizung und Haustechnik zum Beispiel.

Darüber hinaus gibt es meistens genug Leute mit unterschiedlichen Interessen, sodass nicht alle nur in die Gartengruppe wollen. Das ist eigentlich das Schöne, wenn viele Leute etwas Eigenes mitbringen. Mein Steckenpferd liegt z.B. eher im Bereich der Finanzen, wir hatten einen anderen Vorstand der sehr IT-affin war und uns eine

Plattform aufgebaut hat, mit der wir komplett dezentral und digital arbeiten können. Aus unserer Postdatenbank können wir alles bis zum Gründungstag zurück nachvollziehen. Ich glaube es gibt nicht viele, die das papierlose Büro so konsequent umgesetzt haben wie wir.

Zum Abschluss noch ein Blick in die Zukunft.

Es gibt einiges, was in der Zukunft noch so kommt. Man denkt ja, nach 15 Jahren ist alles mal fertig und man muss nur noch instandhalten, aber wir haben immer noch Pläne. Zum Beispiel in Sachen Energie. Auf unsere Stellplatzanlage soll eine Solaranlage, auch mit Ladesäulen für E-Autos. Das wollen wir mit einem Partner als Mieterstrommodell machen und nicht in Eigenregie. Die Anlage lassen wir bauen und dann beteiligen sich möglichst viele von uns daran, sich den Strom liefern zu lassen. Dann haben wir noch unsere Pelletheizung, die auch nicht ewig halten wird. Bei den Planungen des Bezirks Altona zur energetischen Quartierssanierung haben sich Überlegungen zur Nutzung von Prozessabwärme aus dem XFEL (Röntgenlaser-Forschungseinrichtung) ergeben. In Schenefeld steht das Zielbauwerk der unterirdischen Beschleunigerstrecke und die Idee ist, die Prozessabwärme für die Nahwärmeversorgung zu nutzen. Wir haben Kontakt aufgenommen um teilhaben zu können. Damit würden wir zwar ein bisschen Eigenständigkeit verlieren, aber könnten unsere Pelletheizung ersetzen. Die macht auch Arbeit und Krach und deswegen wäre es ein hoher Qualitätsgewinn für uns, wenn wir bei diesem Energieprojekt mitmachen könnten.

Das alles ist gerade erst in Planung, aber es passiert eben immer wieder etwas Neues. Wenn das so bleibt, habe auch ich Freude dran, denn nur verwalten ist vielleicht auch ein bisschen langweilig auf Dauer.

Vielen Dank für das aufschlussreiche Interview!

