

F.A.Q.*

*In den letzten Jahren gesammelte Fragen zum Thema „fux Erweiterung“ - beantwortet.

PROJEKT „SCHULE BERNE“

Was sind die Kriterien für neue Projekte? Wer passt zu uns?

Warum Berne?

„Wer passt zu uns?“ - Das ist gleich zum Einstieg eine knifflige Frage, denn die jetzigen Mitglieder der fux eG sind ja ein ziemlich heterogener Haufen. Und auch hier hat sich seit der Gründung die Zahl der Nutzer*innen ungefähr verdoppelt: Ganz ohne Erweiterung! Das verbindende Element sind gemeinsame Ziele im Sinne einer alternativen Stadtplanung: Selbstverwaltung der Gebäude durch die Nutzer*innen, Gestaltungsspielräume, Solidarische Nachbarschaften, die Herausnahme von Grundstücken und Gebäuden aus dem Immobilienmarkt, dauerhafte Mietsicherheit. Und natürlich muss es auch eine gewissen Sympathie zwischen den Leuten vor Ort und den Beteiligten von fux eG geben, eine gemeinsame Vorstellung davon, wie die Zusammenarbeit aussehen kann.

Im Projekt „Schule Berne“¹ haben wir all diese Kriterien vorgefunden.

Wie ist die Zusammenarbeit mit dem KuBiZ überhaupt entstanden?

Die fux eG beteiligt sich laufend gemäß ihrer Satzung² an städtebaulichen Prozessen in Form von Podiumsdiskussionen, Workshops mit anderen Projekten, Planungsinitiativen. Im Moment (Stand 2019) sind das die Projekte WERK Kraftwerk Bille, Monopol/ Mikropol, DHL-Gelände Diebsteich, das Projekt Schule Berne und das Wohnprojekt Lücke e.V. An diesen Prozessen beteiligen sich nicht nur Mitglieder des Vorstandes, sondern z.B. die KFA (Diebsteich) sowie andere Genoss*innen (Lücke e.V.) - auch solche, die sich einfach dafür interessieren, was in ihrer Nachbarschaft künftig so gebaut wird. Manchmal verlaufen die Bemühungen der Beteiligten im Sande (im Jahr 2019 etwa hat fux eG für das Alte Finanzamt in der Großen Bergstraße mitgeboten; ein CoWorking-Space hat den Zuschlag bekommen), manchmal kommen sie dank Beharrlichkeit, politischem Willen und anderer günstiger Einflüsse zur Spruch- und Verhandlungsreife.

In Berne wurde 2016 die Schule geschlossen und es bildete sich vor Ort der Verein KuBiZ e.V., um eine Weiternutzung des denkmalgeschützten Gebäudes als Bildungs- und Kulturzentrum im Stadtteil zu ermöglichen und ein weiteres Investorenprojekt zu verhindern. Im Jahr 2017 wendete sich KuBiZ nach gescheiterten Verhandlungsversuchen mit der FHH an fux eG mit der Bitte um Beratung und Support. Teile des damaligen Vorstands nahmen Kontakt auf; es folgt eine Reihe von Gesprächen, um auszuloten, wer die beteiligten Akteur*innen sind, wie deren Interessen liegen und ob es eine realistische gemeinsame Perspektive gibt. (Es gab sie.)

Und seitdem?

Ist so viel passiert, dass es sich hier nur als Zeitstrahl darstellen lässt:

2019

- kubiz eV fragt offizielle Kooperation mit fux eG an
- Bekanntmachung und Diskussion im EVT
- Vorstand prüft und unternimmt Klausurtagung in Berne

2020

- Nutzungskonzept fux eG - kubiz e.V. wird ausgearbeitet und präsentiert
- Gespräche mit Gremien/STEG in Wandsbek beginnen
- pro & contra um Erweiterung und Kooperationen fux eG - erstes FAQ zum Thema erscheint
- Generalversammlung Stimmungsbild pro Verhandlungen in Berne im Sinne des Letter of intent
- Prozessentwicklung in Berne nimmt Gestalt an
- Vertragsvorgespräche um Erbbau/Pachtzins
- Anwält*innen begleiten Gespräche um Erbpacht
- Architekt*innensuche
- fux Zukunftswshops (fux Struktur)

2021

- Gespräche mit Senator Dressel. Ergebnis: Das Projekt soll möglich gemacht werden.
- Konzept & Kalkulation
- Generalversammlung mit Abstimmung für Mandat zu abschlussorientierten Verhandlungen mit FHH und Zustimmung für Verbindlichkeiten aus ersten Zuwendungsgeldern
- Beauftragung eines Architekturbüros
- Erstellung eines Sanierungskonzeptes, baufachliche Substanzuntersuchungen, Entwicklung eines Zwischennutzungskonzeptes, Schadstoffsanierung
- Workshops und Projektentwicklung in Berne
- Projekt Berne stellt sich auf dem EVT vor
- Zukunftswshops fux

2022

- Es arbeiten 3-4 Personen aus und für die fux eG bei der Projektentwicklung, bezahlt. Zusätzlich ist ein baufachlicher Prüfer als direkter Berater für die Beratung bei der Zuwendung auf Honorarbasis engagiert. Alle Personen werden aus den Geldern der Zuwendung finanziert.
- Projekt Berne stellt erarbeitetes Nutzungskonzept auf der Generalversammlung vor
- Neues fux Struktur Organigramm wird ausgearbeitet, vorgestellt und diskutiert

- Vertragsverhandlungen zwischen fux eG + unseren Anwält*innen und der FHH dauern an und werden von unserer Seite zwischenzeitlich abgebrochen
- Kurz vor Jahresende 2022: Große Verhandlungsschritte mit LIG und Finanzsenator Dressel zu zentralen Forderungen der fuxeG

2023

- Endgültiger Erbpachtvertrag wird ausgearbeitet
- Abstimmung auf Generalversammlung über endgültigen Vertragsabschluss

Wie viele Leute sind das überhaupt in Berne?

Die Schule Berne hat für die Nutzer*innen ohne tus Berne 2000 qm - bei einer Belegung wie in der Kaserne rechnen wir mit 30-50 Nutzer*innen.

Wofür wollen die Menschen vom KuBiZ e.V. die Schule Berne nutzen?

Die Menschen vom KuBiZ e.V. kommen fast alle aus der direkten Nachbarschaft der Schule und sind dort zum Teil selber zur Schule gegangen. In Zukunft möchten sie die Schule Berne transformieren in einen Ort für: Ateliers für Künstler*innen, Musikräume, Gesundheitsräume, Bewegungsräume, Büro-Ateliers, Gemeinschaftsräume, Ausstellungsräume, Küche mit Speisesaal.

Der ehemalige Schulhof soll stark auf die Ideen und Vorstellungen einer solidarischen und aktiven Nachbarschaft ausgerichtet werden.

Der Vertrag

Was bedeutet das Pachtverhältnis - Wer pachtet da genau von wem?

Im Fall „Projekt Schule Berne“ schließt die fux eG einen Erbpachtvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) über vorerst 60 Jahre.

Diejenigen Mitglieder von KuBiZ eV, die auch Räume nutzen wollen, gründen einen neuen Verein, der einen Nutzungsvertrag mit fux eG über den überwiegenden Teil des Schulgebäudes abschließt. Das Erdgeschoß mit Turnhalle geht an den TuS Berne, 1. & 2. Stock sowie der 2 stöckige Pavillonbau geht an das Projekt Schule Berne. Der TuS Berne ist ein Spezialfall: Es ist in Berne politisch gewollt, dass der Sportverein an diesem Standort bleibt. Der TuS Berne wird einen 30 jährigen Pachtvertrag mit der fux eG schließen und kein Mitglied der Genossenschaft werden.

Wer bezahlt eigentlich das ganze Projekt von Sanierung, Umbau bis Instandhaltung?

Aus verschiedenen Gründen sind die finanziellen Bedingungen in Berne sehr viel günstiger als hier bei fux in der Kaserne vor der Sanierung: Für die fux-Kaserne haben wir Kredite in Höhe von € 9,3 Millionen aufgenommen, € 1,7 Millionen als Zuwendungen eingeworben und Genossenschaftsanteile für insgesamt rund € 3 Millionen als Eigenkapital eingebracht.

In Berne bekommen wir € 10 Millionen Euro städtische Förderung - nicht geschenkt, aber als zweckgebundene Zuwendung für Sanierung/Sanierungsplanung, Schadstoffgutachten, Projektentwicklung, Architekt*innen, Baumaßnahmen etc. Die fux eG bringt zusätzlich € 500.000,- aus Krediten und weitere € 500.000,- Eigenkapital auf. Der Kreditanteil wird als Teil der Miete in Berne von den Mieter*innen dort zurückgezahlt. Auch das Eigenkapital wird von den Mieter*innen in Berne eingebracht - in Form von Genossenschaftsanteilen, genauso wie in der fux-Kaserne.

Auch alle weiteren vor Ort entstehenden Kosten werden von den Nutzer*innen in Berne über ihre Mieten finanziert.

Und wenn die Sanierung/der Umbau mehr kostet, als die Stadt an Zuwendungen zugesagt hat?

Gebaut wird, so weit das Geld reicht. Im Sinne einer Priorisierung der Maßnahmen in dem Rahmen, den der Erbpachtvertrag vorsieht.

Kann sich Miete in der Kaserne erhöhen, wenn die Baukosten anderer Projekte steigen?

Nein. Jedes Projekt trägt seine eigenen Baukosten: Dafür gibt es die Verträge zwischen Verein und Genossenschaft. Wenn die Baukosten eines Projektes steigen, steigen auch dort die Mieten. (So wie 2020/21 in der ehem. Kaserne, wo am Ende der Sanierungsphase die Gesamtkosten final berechnet wurden.)

Gehen wir ein finanzielles Risiko ein?

Als Grundeigentümerin oder Erbpächterin liegt das letzte Risiko immer bei der Genossenschaft. Um Risiken weitgehend auszuschließen, gibt es Pacht- und Nutzungsverträge zwischen fux eG und den Vereinen.

Für die Bau- und Sanierungsphase können wir Risiken minimieren: Es gibt eine verbindliche Kostenplanung, die eng vom Aufsichtsrat der fux eG begleitet wird.

Die Verwendung der städtischen Gelder wird laufend zuwendungs-rechtlich geprüft (hier haben wir uns mit unserem baufachlichen Gutachter Expertise geholt, der uns dabei begleitet).

Eine Verwaltungskraft hält in Berne den Kontakt zum Bezirk und begleitet die Akteur*innen vor Ort. Die zentrale Buchhaltung der Genossenschaft gewährleistet außerdem eine enge Begleitung der Finanzen der jeweiligen Projekte.

Um das finanzielle Risiko beider bisherigen Bauprojekte an dieser Stelle noch einmal zu vergleichen: In der Kaserne haben wir kreditfinanziert ein Kostenvolumen von insgesamt ca. € 12 Millionen verbaut (Stand 31.12.2021) bei einem Eigenanteil von € 3 Millionen, im Projekt Berne bekommen wir € 10 Millionen als städtische Zuwendungen bei einem Eigenanteil von € 1 Millionen.

Was ist, wenn sich das Projekt „Schule Berne“ sich nicht im Sinne von fux eG entwickelt?

Es wird einen Pachtvertrag zwischen fux eG und dem Nutzer*innen-Verein in Berne geben. Dieser enthält neben den Mindestregelungen aus dem Erbpachtvertrag auch weitere Rahmenbedingungen in Form von Rechten und Pflichten der Beteiligten.

Bei Nichterfüllung der Vertragsbedingungen durch das Projekt (z.B. bei Ausbleiben der Miet- bzw. Pachtzahlung) treten die Durchgriffsrechte der fux eG in Kraft und dem Projekt wird gekündigt und der Mietvertrag rückabgewickelt.

Was ist, wenn die „Schule Berne“ leer steht, sich keine Mieter*innen finden?

Sollten sich vor der geplanten Vermietung Anfang 2026 nicht genügend Mitstreitende finden (die Anteile zeichnen), schafft der Erbbaurechtsvertrag eine solide Basis für das Projekt Schule Berne, um Bankdarlehen für die Zwischenfinanzierung aufzunehmen.

Das Gebäude muss also nicht schon lange vor dem Einzug voll vermietet sein. Aber: Wo in Hamburg gibt es freie bezahlbare Räume? Allein hier in Altona übersteigt der Platzbedarf das Angebot bei weitem.

Es wäre doch durchaus möglich, dass Mitglieder aus der ehemaligen Kaserne nach Berne ziehen wollen.

ORGANISATION UND STRUKTUR

Was sind Aufgaben der e.G., was regelt die Selbstverwaltung der einzelnen Häuser?

Die Genossenschaft ist verantwortlich für Projektbegleitung und Umsetzung von

Sanierung und Umbau des Gebäudes. Darüber hinaus hält sie Ausschau nach neuen Projekten und hat verfolgt neben dem Tagesgeschäft langfristige strategische Ziele.

Die Nutzer*innen des jeweiligen Gebäudes sind verantwortlich für die Einwerbung der Eigenmittel (Genossenschaftsanteile der Mitglieder), für alle anfallenden Kosten des Projektes, für die Anbindung zur Nachbarschaft und dem Stadtteil, für die Besetzung, Nutzung und Betrieb des eigenen Hauses. Arbeitsgruppen und Gremien regeln alles, was bei der Bewirtschaftung des jeweiligen Gebäudes anfällt.

Für projektübergreifende Themen wie Klimaschutz, Technische Infrastruktur und Organisationsentwicklung könnte es künftig verbindliche Kommissionen aus mandatierten Vertreter*innen aller Projekte geben, die sich austauschen und die Gremien beraten.

Aus unserer heutigen Perspektive ist das schwer vorstellbar, denn im Moment fällt bei fux alles in eins: Die Genossenschaft mit ihren Gremien und Angestellten, alle Mitglieder und ihr Engagement sowie das Gebäude. Anschaulicher wird es, wenn man sich Kleingenossenschaften wie etwa die Schanze eG⁴ ansieht: Dort gibt es Vorstand, Aufsichtsrat und Generalversammlungen, bei denen die Mitglieder aus den verschiedenen Wohnprojekten Dinge abstimmen, die alle Projekte betreffen. Die Projekte wiederum sind selbstverwaltet und haben eine interne Struktur, die anfallende Aufgaben wie Instandhaltung, Mieten, Veranstaltungen, Vernetzung und Nachbesetzung regelt.

Ist unsere Struktur denn dafür schon ausgelegt?

Seit 2020 die Kaserne von der Bau- in die Nutzungsphase übergegangen ist, haben wir angefangen, in mehreren Zukunfts-Workshops unsere Struktur unseren gegenwärtigen Bedürfnissen anzupassen, die Aufgaben der Selbstverwaltung neu zu definieren und zu verteilen.

Die im laufenden fux-Zukunfts-Prozess geschaffenen neuen Gremien trennen die verschiedenen Aufgaben klarer voneinander und senken die Hürden für eine Beteiligung der Mitglieder an der Selbstorganisation.

Ein weiteres Ergebnis dieses Prozesses ist das vorläufige Organigramm³, das auch die notwendige Transformation für eine Erweiterung vorsieht. Einige Veränderungen, die für die Trennung zwischen hausbezogenen Themen und fux als Dachgenossenschaft nötig sind, haben wir schon realisiert (Hausversammlung, Mietengremium), andere sind in Vorbereitung.

Die aktuelle Version des Organigramms wird in naher Zukunft besprochen und erklärt (es würde den Rahmen dieses FAQ sprengen).

Wird die ehemalige Kaserne nur eines von vielen Projekten der fux eG?

Ja, wenn wir uns erweitern, werden - ähnlich wie im Beispiel der Kleingenossenschaft oben - die Nutzer*innen der ehem. Kaserne ein gleichberechtigtes Projekt unter mehreren sein. Es ist allerdings nicht damit zu rechnen, dass die Anzahl der Projekte schnell steigt.

Vicky Fux - Kaserne

Warum sollten wir überhaupt weitere Projekte aufnehmen?

Laut Präambel unserer Satzung² ist das unser Genossenschaftszweck. Die fux eG hat in ihrer Gründungsphase Beratung und Unterstützung von anderen Projekten bekommen und möchte diese Solidarität an andere weitergeben.

Auch fux-intern haben Leute sich in den letzten 10 Jahren (und weit vorher) eingebracht und professionalisiert, dazugelernt und sich vernetzt - da ist also ein gut trainierter Muskel entstanden, den wir jetzt dafür einsetzen könnten, die Stadt mitzugestalten!

Oder anders gesagt: Wenn wir den Erbpachtvertrag mit der FHH in dieser Form abschließen, haben es andere ähnliche Projekte in Hamburg nach uns leichter.

Ist die jetzige Selbstverwaltung dann mehr gefordert? Reicht die Energie des jetzigen Ehrenamtes für mehrere Projekte?

Nein, und das muss sie auch nicht. Jedes Projekt hat seine eigene Selbstverwaltung. AGs, Aktionen, Veranstaltungen, interne Treffen: Alles wird von den Leuten organisiert, die das jeweilige Gebäude nutzen. Was nicht heißt, dass es nicht auch Übergreifendes geben kann!

Und was haben wir davon?

Wir können die Solidarität und Beratung, die wir in der Gründungsphase von anderen Projekten bekommen haben, an Leute weitergeben, die dieselben Ziele, aber noch nicht die Ressourcen haben. Wir könnten bei der Gestaltung der Stadt mitmischen. Und für eine Genossenschaft, die noch viele Jahrzehnte Selbstverwaltung vor sich hat, bedeutet Erweiterung immer auch einen Zuwachs an neuen Ideen, Tatkraft und frischem Engagement für die Gremienarbeit.

1 echte Gebäude- Liebe: <https://www.youtube.com/watch?v=jpgwwjMZUCs>

2 Vgl. <https://www.fux-eg.org/satzung/>

3 Siehe hierzu beigefügte Version des Organigramm als PDF

4 Ist zwar Wohnungsbau, aber man bekommt ein Bild: <https://www.schanze-eg.de>