

## Siedlergemeinschaft „Am Calversbach“

### Das Märchen vom „einfach und selber Bauen“

Die Siedlung „Am Calversbach“ verkörpert Licht und Schatten des Traumes von den eigenen vier Wänden zu einem erschwinglichen Preis.

Einerseits ist sie Modellprojekt der Internationalen Bauausstellung Emscherpark (IBA) und wurde mehrfach für vorbildliches und kostengünstiges Bauen und Wohnen ausgezeichnet. In Fachzeitschriften wie „ökohaus“ oder „umwelt direkt“, auf Fachtagungen und Messen wie der DeuBau, wird das Vorhaben als rundum gelungenes Projekt präsentiert.

Andererseits schlagen sich die Familien, die die Häuser in vielen Stunden Eigenarbeit miterrichtet haben, noch heute mit Baumängeln herum.

Große Sorgen bereiteten den Baufamilien die Mängel an den Hausfassaden. Sie reichten von nicht fachgerechter Ausführung der Holzarbeiten bis zur Wahl eines falschen Anstrichs, der dazu führte, dass die Farbe abblättert. Da die Siedlung wegen ihrer unkonventionellen Bauweise von Beginn an kritisch beobachtet wurde und heute noch keine ungeteilte Zustimmung findet, ärgerte das schlechte äußere Erscheinungsbild doppelt.

Lange umstritten war auch, warum das Wasser nach Regenfällen regelmässig die Gärten überschwemmt. Berechtigte Zweifel der Siedler an dem Versickerungskonzept wurden beharrlich heruntergespielt und mit lapidaren Antworten wie: „Das werden die Regenwürmer schon richten!“ beantwortet. Erst durch ein Gutachten wurde aufgedeckt, dass die Ergebnisse der hydrologischen Berechnungen zur Versickerung gar keine Berücksichtigung gefunden hatten, weil die Ausführung der Arbeiten so gut wie abgeschlossen war, als die Berechnungen bei der THS eingingen.

Neben diesen für alle sichtbaren Mängeln setzt sich das Bild auch im Inneren der Häuser fort. Treppen, die im Nachbarhaus Geräusche verursachen, undichte Lichtkuppeln, Risse in den Fugen von Wänden und Decken und viele ärgerliche Kleinigkeiten verwandeln den Traum vom Haus zu einem nicht enden wollenden Albtraum.

Zeitgleich mit dem Einzug der ersten Familien im Oktober 1997 wurde mit der Ausführung von Restarbeiten und der Mängelbeseitigung begonnen. Mehrfach wurden Mängellisten erstellt und eine schnelle Mängelbeseitigung zugesagt. Dass die für die Mängelbeseitigung Verantwortlichen mehrfach gewechselt haben, ist für die Baufamilien mehr als ein Indiz für Inkompetenz und hat das Vertrauen in die THS nachhaltig zerstört. So sind viele der projektbeteiligten Familien heute nicht mehr sicher, ob sie das ökologische Bauen in der Gruppe noch weiterempfehlen können. Ende 1999 haben sich die Siedler entschlossen, den Rat eines Rechtsanwaltes zu suchen, um die Mängelbeseitigung voranzubringen und die THS auf Erstellung der längst überfälligen Rechnung zu drängen. Während sich im Bereich der Mängel etwas bewegt hat, ließ die Rechnung zum Unmut der betroffenen Familien weiter auf sich warten. Im September 2001, vier Jahre nach Einzug, trauten die Siedler ihren Augen nicht, was Ihnen für ihre Häuser in Rechnung gestellt wurde. Abgesehen von Fehlern und Unstimmigkeiten, die zu beanstanden waren, gab es Kostensteigerungen von rund 15–20.000 Euro pro Haus.

Aufgrund der vom Land gewährten Nachlässe bei vorzeitiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel hat etwa die Hälfte der Familien die überhöhte Rechnung nun zähneknirschend bezahlt, um die notwendige Grundbucheintragung noch fristgerecht zu bekommen.

Nun sehen sich die Siedler zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der THS gedrängt, der sie bisher wegen des immensen Kostenrisikos und der bekannten Prozessdauer stets ausgewichen sind. Dabei wollen sie doch nur das eine: dass auch sie auf die so vorbildliche und vielfach preisgekrönte Siedlung, in der soviel eigene Arbeit und eigenes Engagement steckt, stolz sein können und dass der Traum vom eigenen und bezahlbaren Familienheim sich endlich erfüllt.

## Siedlergemeinschaft „Am Calversbach“

### Verlauf des Bauprojektes aus der Sicht der Siedler

Herbst	1995	Auftaktveranstaltung im Hanse-Saal in Lünen
Frühjahr	1996	Geplanter Baubeginn
September	1996	Tatsächlicher Baubeginn mit einer voraussichtlichen Bauzeit von 15 Monaten
November	1996	Fertigstellung des Rohbaus des ersten der sieben Häuserblöcke
Juli	1997	Fertigstellung des Rohbaus des letzten Häuserblockes
Oktober	1997	Einzug der ersten Familien; Beginn der Rest- und Mängelarbeiten
Frühjahr	1998	Das Ausführungstempo der Rest- und Mängelarbeiten läßt stetig nach.
Juni	1998	Bei einer Besprechung zwischen der Planungsrunde und den Siedlern kündigt die THS nun eine schnelle Abwicklung der Rest- und Mängelarbeiten an.
Dezember	1998	Die Rest- und Mängelarbeiten sind kaum voran gekommen. Die Siedlerschaft erstellt in Eigenregie die erste Gesamtmängelliste, da bei der Bauleitung die entsprechende Übersicht fehlt.
März	1999	Bei der THS-Veranstaltung zur Fertigstellung der Baumaßnahme mit dem Landesbauminister Herrn Dr. Vesper kündigt die THS-Geschäftsführung die tatsächliche Fertigstellung der Baumaßnahme für den Mai 1999 an.
März	1999	Die Siedlerschaft erstellt eine aktualisierte Form der Gesamtmängelliste wobei sich der Umfang nur unwesentlich von der ersten im Dezember 1998 unterscheidet.

- |           |      |  |
|-----------|------|--|
| Mai       | 1999 | Beim IBA-Frühlingsfest stellt die THS die Fertigstellung der Baumaßnahme für Juni 1999 in Aussicht.  |
| Juli      | 1999 | Die THS übernimmt nun mit Herrn Kotlorz als fünften Bauleiter selbst die Bauleitung.   |
| Oktober   | 1999 | Die Siedlerschaft erstellt die dritte Gesamtmängelliste. Der Umfang hat sich auch nach Übernahme der Bauleitung durch die THS nur geringfügig verändert.   |
| November  | 1999 | Die Siedlerschaft beauftragt einen Rechtsanwalt mit der rechtlichen Beratung mit dem Ziel das Bauprojekt abzuschließen.  |
| Mai       | 2000 | Nach einer Bauzeit von 45 Monaten wohnen die meisten Familien nun seit zweieinhalb Jahren in der Siedlung und warten auf die mehrfach durch die THS zugesagte Fertigstellung der Restarbeiten und Mängelbeseitigung ohne das zu erkennen ist, wann diese Zusagen eingelöst werden. Hilfesuchend wendet sich die Gemeinschaft an die Ortspolitiker und die Öffentlichkeit. Es kommt zu einem Schlichtungsgespräch mit der THS.  |
| Juni      | 2001 | Die Siedler geraten unter Zeitdruck, weil die begünstigte vorzeitige Ablösung der öffentlichen Mittel nur bis zum Jahresende möglich ist. Ohne Kaufvertrag kann jedoch die dazu notwendige Eintragung im Grundbuch nicht vorgenommen werden.   |
| Juli–Nov. | 2001 | Fassadensanierung – Einrüsten der Blöcke, Ausbesserung der beschädigten Hölzer, Abschleifen der abgeblätterten Lasur und Neuanstrich.  |
| September | 2001 | THS legt Schlussrechnung vor. Durch Kostenexplosion im Bereich Rohbau und Trockenbau kommt es zu einer gravierenden Überschreitung des kalkulierten Kaufpreises.   |
| Nov.–Dez. | 2001 | In Einzelgesprächen werden individuelle Details der Rechnung mit der THS geklärt, um Unstimmigkeiten und Fehler zu beseitigen. Bei den großen Positionen Rohbau/Trockenbau räumt die THS Versäumnisse bei der Informationspflicht bezüglich der Kostensteigerung ein und signalisiert Verhandlungsbereitschaft. Die Einrichtung eines Sperrkontos beim Notar bis zur endgültigen Einigung über die Rechnungssumme und Beseitigung der Mängel halten beide Parteien für eine akzeptable Lösung. |

- Januar 2002 Die THS stellt die individuell korrigierten Rechnungsbeträge fällig und lädt kurzfristig zur Unterzeichnung des Kaufvertrages beim Notar. Durch dieses Vorgehen fühlen sich die Erwerber geradezu erpresst, da sie zu den Bedingungen der THS unterzeichnen müssen, um nicht den Anspruch auf Nachlass der öffentlichen Mittel zu verlieren.
- Februar 2002 Etwa die Hälfte der Familien unterzeichnet den notariellen Kaufvertrag.
- März 2002 Die THS lädt die übrigen Familien zum Notartermin. In einem gemeinschaftlichen Antwortschreiben weisen die Betroffenen auf ihre Vorbehalte bezüglich der Rechnung hin und nehmen Abstand von dem vorgeschlagenen Termin. Daraufhin kündigt die THS rechtliche Schritte an.

### **Verwaltungsbeirat**

Michael Fittkau, Am Calversbach 54, Tel 0231 / 877 0487  
Georg Rolfes, Am Calversbach 4, Tel 0231 / 877 9026  
Kirsten Lantsch-Sekulla, Am Calversbach 48, 0231/8779005  
Bernd Wagnetz, Am Calversbach 44, Tel 0231 / 877 0103