

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr.12 September 2005

Neues Wohnen im Alter

Alt genug für neue Wege

Im Internet zu finden unter
www.stattbau-hamburg.de

von Mechthild Kränzlin

Inhalt

Neues Wohnen im Alter *Alt genug für neue Wege* 1

STATTBAU HAMBURG *zwischen Hafenstraße und HafenCity* 3

Alltag im Wohnprojekt *Für uns soll's rote Rosen regnen* 6

Bewohnergenossenschaften: das war's?
Hamburg bremst Neugründungen von Genossenschaften aus 7

Konfliktlösung durch Mediation *Streit im Wohnprojekt* 9

Autofreies Wohnprojekt Saarlandstraße *erhält neue Nachbarn!* 11

Baugemeinschaften in Hamburg
Ohlsdorf Kleine Horst 13

München: FrauenWohnen eG *1. Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München* .. 15

Die Schanze ist achtzehn! *Ein Dach für die Dächer* 17

25 Jahre WGJA *Das war ein Fest* 19

Lebendig gestalten *Das Wohnungsbauprojekt „Greves Garten“ in Hamburg-Bergedorf* 21

Service Nachrichten 23

Service Veranstaltungen 26

Service Beratung 28

Impressum 28



Foto: Mechthild Kränzlin

Hier im Pauline-Mariannen-Stift soll Neues Wohnen im Alter realisiert werden

Das Motto eines länger zurückliegenden Werkstattseminars zum Thema Wohnen in Gemeinschaft-Projekte aus Europa passt zu dem, was sich in der Amalie Sieveking-Stiftung gegenwärtig tut.

Meines Wissens werden die alten Hamburger Wohnstiftungen heute selten in Verbindung mit neuen Wohnideen gebracht (natürlich gibt es Ausnahmen!). Diese Einrichtungen sind eher traditionellen Ideen von sozialem Handeln und eben den Stiftern und deren Idealen verbunden. Selbstbestimmung gehörte vor 173 Jahren, als der Weibliche Verein für Armen- und Krankenpflege in Hamburg e. V. (heute Amalie Sieveking-Stiftung) gegründet wurde, jedenfalls nicht zu den Leitideen.

Heute stellt sich unsere Situation folgendermaßen dar: Die Amalie Sieveking-Stiftung vermietet in HH-St. Georg insgesamt 163 Wohnungen an Menschen über 55 Jahre mit geringem Einkommen (§5-Schein) und bietet Unterstützung und Begleitung an (Stichwort: Betreutes Seniorenwohnen). Unser wesentlicher Vorzug ist die Lage: mitten in einem lebendigen Stadtteil – und natürlich der Garten mit den alten Bäumen. Alt sind auch die Häuser und deswegen aufwendig und teuer zu unterhalten. Täglich erleben wir die zunehmende Vereinzelung und damit einhergehende Einsamkeit älterer Menschen. Institutionalisiertes Handeln kann daran nur wenig ändern. Ganz konkret wird hier das wachsende Bedürfnis nach vielfältigen Wohn-



**Neue Aktivitäten im ehrwürdigen Gemäuer:
Frau Kränzlin und Interessentinnen**

Wohnangebot 1: Nachbarschaftliches Wohnen

Es werden insgesamt 8 barrierefreie, in sich abgeschlossene Wohnungen (44–57 m²) auf zwei Etagen entstehen.

Für diese Wohnungen suchen wir Menschen ab 60 Jahren, die sich in eine sozial aktive Nachbarschaft einbringen wollen. Dabei ist klar: Jede und jeder bestimmt das Maß an Rückzug und Öffnung selber. Ein Wohnberechtigungsschein (dessen Bedingungen sind ggf. verhandlungsfähig) ist Voraussetzung.

Im Souterrain sind Gemeinschaftsräume (Waschküche, Werkstatt, Fahrradkeller, Tagungsraum ...) geplant, die von den BewohnerInnen des Hauses, zum Teil auch von Gruppen aus dem Stadtteil genutzt werden können. Der Dachboden wird mit dem Fahrstuhl erreichbar sein, die Nutzung ist noch offen ...

Es gibt bereits einen festen Kreis von Interessentinnen. Sie treffen sich wenigstens einmal im Monat. Das heißt nicht, dass schon klar ist, wer dort wohnen wird – eine Warteschleife ist installiert.

Wohnangebot 2: Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz

In dem 2. Obergeschoss soll eine barrierefreie Wohngruppe für Menschen mit Demenz entstehen. Sieben Einzelzimmer (ca. 14m²), drei Bäder und ein offener Küchen- und Wohnbereich werden zur Verfügung stehen. Die Pflegeleistungen

werden ambulant organisiert. Das Angebot der Dementen-WG richtet sich an Menschen, die dieses innovative Versorgungskonzept für ihre betroffenen Angehörigen oder Klienten suchen. In der Regel werden die Angehörigen die

Versorgung der BewohnerInnen organisieren und/oder daran beteiligt sein. Mit dem Aufbau einer Gruppe für die Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz werden wir Anfang nächsten Jahres beginnen.

möglichkeiten im Alter geäußert. Wie unsere Stiftungsgründerin stellen wir uns dieser Aufgabe und wollen das Wohnangebot für Senioren in St. Georg erweitern – und zwar für die weniger betuchten. Das Pauline-Mariannen-Stift in der Brennerstraße 79 ist ein wirklich schöner alter Backsteinbau. Es liegt nahe, die notwendige Sanierung des Wohnstiftes mit den neuen Wohnideen zu verknüpfen – wir entwickeln Vorstellungen von einem nachbarschaftlichen Wohnprojekt. Über die Ziele ist sich der Stiftungsvorstand einig:

- gegen Vereinsamung und Vereinzelung wirken
- Eigenverantwortung und -kompetenz stärken

- Mitwirkungsmöglichkeiten unterstützen
- Solidarität und Engagement fördern
- Stadtteilbezüge nutzen und verbessern
- Verantwortung im Wohnkontext wahrnehmen

Jetzt schließlich, nach langen Verhandlungen, stehen unsere neuen Wohnangebote (siehe Kasten).

Bis heute ist alles erstaunlich gut gelaufen. Alle Projekterfahrenen wissen von völlig ungeplanten Hürden, die zu nehmen sind. Die Baubehörde und die Heimaufsicht stimmen dem Konzept zu, die öffentliche Förderung ist sicher. Für die Eigenleistung der Stiftung sind Sponsoren gefunden – das grenzt fast an ein Wunder. (Hier bewährte sich wieder einmal die gute

Zusammenarbeit der Hamburger Stiftungen untereinander: die fördernden helfen den operativ tätigen.) Da sich die BSF deutlich für die Förderung von Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz ausgesprochen hat, hoffen wir auf positive Resonanz auf einen entsprechenden Förderantrag.

Wenn alles weiter so gut vorangeht, werden die neuen Alten im Sommer 2006 einziehen.

Mir gefällt, dass mit diesem Projekt in die Arbeit der Amalie Sieveking-Stiftung neuer Schwung kommt und bin gespannt, wie „es“ weitergeht.

Mechthild Kränzlin ist Vorsteherin und Geschäftsführerin der seit 1832 bestehenden Hamburger Einrichtung.

In eigener Sache

Es ist wieder so weit, ein Jahr ist rum und die **FREIHAUS** erscheint mit einer neuen Ausgabe. Diesmal mit einer neuen Redaktion: Josef Bura hat sich etwas zurück gezogen und seine Kollegin Britta Becher hat die Redaktionsarbeit übernommen.

Wer seinen Blick über die Titel (und die Inhalte) der Artikel schweifen lässt, merkt es schnell: dies ist eine Gratulationsausgabe. So viele Jubiläen, 15-jährige, 18-jährige, 20- bis 25-jährige – die Gründergeneration kommt in die Jahre. Ein Hinweis auf die Dynamik und das politische Klima der Gründerzeit mit den konstruktiven Antworten der 68er auf die gesellschaftlichen Mängel wie Stadtzerstörung, traditionellem Frauen- und Familienbild, Medieneintö-

nigkeit. Hieran wird auch die Stärke, Flexibilität und Notwendigkeit dieser kleinen selbst-verwalteten Initiativen, Betriebe, Organisationen und Vereine deutlich, die diese in den darauf folgenden Jahren bewiesen haben. Das hat ihnen zu Beginn nicht jede/r zugetraut.

Herzlichen Glückwunsch! MIETER HELFEN MIETERN e.V., Schanze e.G., STATTBAU Hamburg, WGJA und Wohnbund! *Bis in einem Jahr. Die Redaktion*

STATTBAU HAMBURG *zwischen Hafenstraße und HafenCity*

von Josef Bura

1985 wurde die STATTBAU HAMBURG gegründet. Die Zeiten waren damals aufregend. Die Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete Hamburgs war eines der zentralen politischen Themen in der Hansestadt. Jeder drohende Abriss eines Mehrfamilienhauses beschäftigte monatelang die Öffentlichkeit. Hausbesetzungen waren an der Tagesordnung. Die Hafenstraße wurde in den frühen 80er Jahren zum bundesweit renommierten Projekt für die Widerständigkeit der jungen Generation gegen drohende Abrissanierung, zum roten Tuch für das Spießbürgertum und zum Symbol für andere, unkonventionelle Lebensformen. Heute ist Stadterneuerung nur noch ein Thema von Fachleuten, die Hafenstraße aus dem Rampenlicht der Öffentlichkeit verschwunden und man diskutiert statt dessen wohldestinguiert und fachlich ausgewogen über demografische Entwicklung, „Wachsende Stadt“ und HafenCity. Die Geschichte von STATTBAU ist ein Stück Hamburger Stadtentwicklung zwischen Hafenstraße und HafenCity.

Keiner kann sich mehr vorstellen, wie die Pläne in den 70er Jahren in Hamburg zur Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete aussahen. Wären sie von Stadtplanern und Verwaltung umgesetzt worden, wäre Hamburg nicht wieder zu erkennen. 64-geschossige Wohntürme der Neuen Heimat über dem alten St. Georg, anstelle von Ottensen die geplante City-West, eine Schwester der City-Nord und auch St. Pauli sollte platt gemacht und mit bis zu 15-geschossigen Wohntürmen zubetoniert werden. Bis auf die Kirche sollte kein einziges Haus stehen bleiben: die sogenannte „Westliche Innere Stadt“ als Kreuzung von Osdorfer Born mit Steilshoop.

Am Anfang war die Hafenstraße

Es kam nicht ganz so schlimm, aber die Stadtsanierung in den frühen 80ern sollte immer noch auf den drohenden Abriss von etwas 30 Prozent der vorhandenen Altbauten hinauslaufen. Und genau dagegen,

gegen drohende Mieterhöhungen und Vertreibung der alt eingesessenen Mieter, gründeten sich von St. Georg bis Ottensen flächendeckend Mieterinitiativen. Zwar hatte Willy Brandt in seiner ersten Regierungserklärung 1969 den Leitsatz „Mehr Demokratie wagen“ ausgegeben. Das hatte sich jedoch nicht bis ins Sanierungsgeschäft durchgesprochen. Als die Miete-

rinitiativen diese Demokratie und echte Mitsprache einforderten, wurden sie von den Realitäten überrollt. Die Sanierer entmieteten ganze Häuserblocks und Straßenzüge, um sie abzureißen.

Weil alles Diskutieren nichts half, besetzten junge Leute schließlich in vielen Stadtteilen leerstehende Gebäude. Die Politik reagierte mit polizeilicher Räu-



Bunt und wild war es – eine Hauswand, die viele Geschichten erzählt

Foto: Josef Bura



Platz für viele Kinder – Wohnprojekte als Familienpolitik

mung und die jungen Leute danach mit Wiederbesetzung. Eine Spirale der Gewalt war in Gang gesetzt und hielt die Stadt in Atem. Anfang der 80er Jahre war fast die ganze St. Pauli-Hafenstraße besetzt. Vorher waren die meisten Altmietler herausgedrängt worden, um für die Ansiedlung des Verlagshauses Gruner und Jahr in St. Pauli-Süd Platz zu schaffen. Damit hatte Hamburg sein politisches Thema für die nächsten 10 Jahre. Räumung und Abriss oder Verhandlungen und konfliktfreie Lösung. Den damaligen Bürgermeister Klaus von Dohnanyi, der die Verhandlungsoption gewählt hatte, kostete das den politischen Kopf, und der Verlag kam schließlich unterhalb des Michels am Baumwall unter.

Der Blick nach Berlin

Während viele in Senat und Hamburger Verwaltung auf die harte Räumungs-Nummer setzten, lernten andere aus Berlin: Sie schufen ein Förderprogramm zur Legalisierung von besetzten Häusern und zur Instandsetzung und Erhalt preiswerten Wohnraums: Das Programm alternativer Sanierung, das genau so funktionierte wie das Instandsetzungsprogramm in Berlin: Wenn der Besitzer zustimmte und die Besetzer willig waren, in Eigenarbeit an der Instandsetzung „ihrer“ Häuser mitzumachen, war die Stadt in bestimmten Fällen bereit, Sanierungsmittel zur Verfügung zu stellen. Vereinfacht formuliert: Die Besetzer sollten arbeiten, statt der Politik Probleme zu bereiten. Das war immerhin ein Angebot, das man klugerweise damals in manchen Fällen nicht ablehnen konnte, weder in Berlin noch später in Hamburg. In dieser Situation trat STATTB AU HAMBURG 1985 als neuer Akteur auf

die stadtentwicklungspolitische Bühne, um die Kommunikation zwischen Besetzern, Hauseigentümern und der Stadt zu organisieren. Gegründet von den drei gemeinnützigen Vereinen MIETER HELFEN MIETERN, Netzwerk Selbsthilfe Hamburg und Autonome Jugendwerkstätten Hamburg dümpelte die junge Stadtentwicklungsgesellschaft bis 1987 hin. Erst dann gab es eine institutionelle Förderung von Seiten der Stadt Hamburg und damit eine echte Chance, Projekte zu realisieren. Anfänglich wurde STATTB AU von allen Seiten kritisch beäugt. Schnell konnte sich das engagierte Unternehmen als Mittler zwischen den Konfliktparteien eine unangefochtene Position erarbeiten. Das zeigte sich daran, dass die Anfragen bald von allen Seiten kamen: aus Politik und Verwaltung, besonders aber von interessierten Wohngruppen.

Wohnprojekte für Hausbesetzer

1987 waren mithin die finanziellen und fachlichen Voraussetzungen geschaffen, Wohnprojekte auf den Weg zu bringen – und auf einmal konnte geplant und gebaut werden, wo vorher jahrelang Stillstand geherrscht hatte. Mit der Instandsetzungsförderung im Rücken hat STATTB AU die ersten Wohnprojekte im Altbau mit Beteiligung der Nutzer an der Planung, mit praktischer Selbsthilfe in der Bauzeit und Selbstverwaltung während der Nutzung umgesetzt. Junge Wohnungsbaugenossenschaften wurden gegründet, um die Vorstellungen vom selbstverwalteten und nachbarschaftsorientierten Wohnen einer angemessenen Trägerform zu sichern. Die stadteigene Wohnungsgesellschaft SAGA und klassische Genossenschaften hielten

sich damals sehr zurück, wenn es um Trägerschaften für besetzte Häuser und Selbstverwaltung der Nutzer ging. Es entstanden daher in Eigenregie spannende Hausprojekte in der Großen Freiheit auf St. Pauli, in der Chemnitzstraße in Altona-Nord, in der Schmilinskystraße in St. Georg und in der Schanzenstraße im Schanzenviertel, um nur einige zu nennen. Zusammen mit Berlin entwickelte sich Hamburg zu einem Experimentierfeld der Stadtsanierung. STATTB AU wurde dabei zu einem zentralen fachpolitischen Akteur, der Konflikte lösen half und den jungen Menschen zur Seite stand, wenn es um die konkrete Umsetzung ihrer Wohnvorstellungen ging. Das Wort „Abriss“ verschwand für ein Jahrzehnt aus dem Vokabular der Stadtsanierer.

Die Mauer fiel, Hamburg boomte

Als die Wiedervereinigung kam und die Handelsschranken zum osteuropäischen Raum wegfielen, wurde Hamburg in den 90ern zu einem der Gewinner dieses politischen Prozesses. Die Wirtschaft boomte, der Handel in den Osten legte zu und die Bevölkerung wuchs vom niedrigsten Stand im Jahr 1986 (1,57 Mio Einwohner) auf 1,71 Mio Einwohner im Jahr 1996, also um fast 10 %. Der Wohnungsmarkt wurde immer enger, auch weil der Flächenverbrauch pro Person anstieg. Alles, was irgendwie zu vermieten war, ging weg. Wohnungsbesichtigungen damals waren so gut besucht wie Demonstrationen heute. Das waren fette Jahre für die Wohnungswirtschaft. Der Hamburger Senat musste seine Neubauförderung steigern – und die Wohngruppenprojekte wollten auch daran teilhaben. Die mit Selbsthilfe sanierten Wohnprojekte in den vormals besetzten Häusern erwiesen sich als sehr erfolgreich. Aus anderen Teilen der Bundesrepublik kamen Architekten, Planer, Politiker und Verwaltungsfachleute, um sich darüber zu informieren.

Wohnprojekte für junge Familien

Vor allem Haushalte in der Familiengründungsphase forderten nun Wohnprojekte im Neubau. In der Hamburger Verwaltung und auch teilweise in der Politik hatte sich mittlerweile das Verhältnis zu neuen Wohnformen versachlicht. Vor allem dank des Engagements des damaligen Staatsrats in der Baubehörde, Dr. Knut Gustafsson, wurde der öffentlich geförderte „soziale“ Wohnungsbau geöffnet. 1992 konnte STATTB AU mit dem ersten Projekt des Vereins WGJA (vgl. Beitrag S. 19)

auch sein erstes gefördertes Wohnprojekt im Wohnungsneubau realisieren. Mit den verschiedenen nachfolgenden Bau- und Hausgemeinschaften in Ottensen auf dem Zeisegelände ging es weiter. Die autofreie Siedlung in der Saarlandstraße ist eines der vielfältigsten und größten Wohnprojekte von STATTAU im Neubau, weitere Projekte gingen in Bau oder sind zur Zeit in Planung.

Damit ging Hamburg bundesweit einen neuen Weg. Mit seinen geförderten Wohnprojekten im Neubau wollte die Politik Bewohner in der Stadt halten, die ansonsten ins Umland abgewandert wären. Wohnprojekte für Jung und Alt oder für Alleinerziehende entstanden, in die oft auch neue Wohnformen für Behinderte integriert wurden. Immer noch blieben die klassischen Träger der Hamburger Wohnungsversorgung, die Genossenschaften, reserviert. Deswegen hat STATTAU mit den Wohnprojekten viele neue Wohnungsgenossenschaften gegründet und Hamburg zur Boomtown der Neuen Genossenschaftsbewegung gemacht.

Neues Wohnen im Alter

Die Erfolge und Qualitäten dieses Hamburger Segments der Wohnungsbauförderung waren so offensichtlich, dass in der damaligen Baubehörde 2003 eine eigene Stelle für die Förderung von Bau- und Hausgemeinschaften geschaffen wurde – die Agentur für Baugemeinschaften. Mit einem besonderen Programm für selbstverwaltetes Wohnen in genossenschaftlichem und im privaten Eigentum hat das Land Hamburg zusätzlich eine Förderung aufgelegt, die genauer auf die Förderbedarfe von Wohnprojekten eingeht. Das waren Entwicklungen, die STATTAU maßgeblich beeinflusst hat. Ende der 90er Jahre und bis jetzt änderte sich die Nachfrage noch einmal. Heute kommen vor allem auch Menschen zu STATTAU, die neue Wohnformen als Alternativen gegen Alleinsein und Altersheim suchen. Wohnprojekte sind aus der Nische des Exotischen herausgetreten – immer mehr Menschen begreifen, dass Wohnen in den sozialen Netzwerken eines Wohnprojekts eine persönliche Chance für sie sein kann.

STATTAU hat zusätzlich, um den existierenden Wohnprojekten ihre Aufgaben der Selbstverwaltung zu erleichtern, als Gesellschafter die Gründung der „P99 Gebäudeverwaltungs-GmbH“ betrieben und damit eine Einrichtung geschaffen, die inzwischen bundesweit vor allem Wohnprojekte bei Verwaltungsaufgaben fachlich kompetent unterstützt.

Neue Wohnformen jetzt bundesweit diskutiert

Neue Interessenten verlangen nach neuen Wegen: Eigentumsbildung in privater Hand ist heute auch in Wohngruppen möglich, Kooperationen von Wohngruppen mit Dachgenossenschaften und von Wohngruppen mit klassischen Wohnungsgenossenschaften nehmen zu. Klassische Wohnungsgenossenschaften haben Wohnprojekte als Thema entdeckt.

Wenn man in anderen Teilen der Bundesrepublik über STATTAU, Wohnprojekte und die Vielfalt der Hamburger Projekte berichtet, fragen sich viele Zuhörer, ob Hamburg in einem anderen Land liegt. Denn nirgendwo sonst gibt es so viele aufregende Wohnprojekte und eine solche Kultur von Interessierten und Fachleuten, die gemeinsam daran arbeiten, neue Wohnformen zu entwickeln wie in Hamburg. STATTAU ist mittendrin und hat über die Hälfte aller ca. 110 neuen Wohnprojekte, die es in Hamburg gibt, betreut. Für das zuständige Ministerium in Kiel war STATTAU in den letzten Jahren als Berater tätig, um auch dort die Chancen für die Umsetzung von Wohnprojekten zu verbessern. Erste genossenschaftliche Projekte sind jetzt auch in Schleswig-Holstein auf den Weg gebracht.

Raus aus der Nische – aber gleich rein in die HafenCity?

Was mit Hausbesetzungen anfang, hat sich verbreitert. Das Bedürfnis nach neuen Formen des Wohnens in verbindlichen nachbarschaftlichen Bezügen ist gesellschaftsfähig geworden. Erstmals ist ein Wohnprojekt für jung und alt, das „Wohn-

projekt 13“ in der Eimsbütteler Telemannstraße als einziges Hamburger Bauvorhaben beim bundesweit renommierten Bauherrenpreis 2004 mit einer Auszeichnung versehen worden. Die Qualitäten der neuen Wohnformen werden auch anderswo wahrgenommen.

20 Jahre STATTAU sind ein Stück Stadtgeschichte Hamburgs und ein Beitrag zur Wohnreformbewegung in der Bundesrepublik. Viele blicken inzwischen interessiert auf die neuen Wohnformen in Hamburg, um davon zu lernen.

Und übrigens: Die Häuser der Hafenstraße sind inzwischen fertig saniert. Das haben überwiegend die Bewohner in Selbsthilfe geleistet – und STATTAU hat sie dabei unterstützt. Die Wohnungsgenossenschaft St. Pauli Hafenstraße, gegründet von Bewohnern und Unterstützern, hat inzwischen auch ein Neubauprojekt am Pinnasberg realisiert und plant mit STATTAU ein weiteres.

Ob STATTAU jetzt gleich auch mit Wohnprojekten in die HafenCity – neben Elbphilharmonie und Marinemuseum, Ozeanarium, Überseequartier und Kreuzfahrtterminal muss, ist noch nicht ausgestanden. Einige Wohngruppen wollen dahin – viel Geld müssen sie mitbringen und die Kriterien für Architektur und Nutzungskonzept sind mit der Realisierung nutzerorientierter Planung nicht unbedingt kompatibel. Ob man dort inmitten narzistisch anmutender moderner Architekturvielfalt ausreichend soziale Wohnqualität erwarten darf, ist fraglich. Man kann beruhigt sein: Hamburg hat noch viele andere Stadtteile, die Wohnprojekte gut vertragen können.

Josef Bura ist seit Gründung Mitarbeiter der STATTAU HAMBURG GmbH



De olen Smugglers – Neue Wohnformen für ältere Menschen

Foto: Josef Bura

Alltag im Wohnprojekt *Für uns soll's rote Rosen regnen*

von Margret Gehrke

Viele Wohnprojekte arbeiten lange Zeit, um ihr Projekt zu verwirklichen: Grundstückssuche, die einzelnen BewohnerInnen für die Gruppe zusammenfinden, Planungs- und Bauzeit und dann der lang ersehnte Einzug. Doch auch das Zusammenleben hat seine Überraschungen...

Ein Frühlingsmorgen im Mai. Es ist Wochenende und begeistert über meine schöne neue Wohnung und den Blick ins Grüne trete ich hinaus auf meinen winzig kleinen Balkon – eher ein Austritt – und will nur mal kurz in den Garten schauen. Ist vielleicht schon jemand draußen, kann ich schon ein „Guten Morgen“ loswerden? Ein Gefühl, das ich immer wieder aufs Neue genieße. Tatsächlich, genau unter meiner Wohnung ist Rita am Werkeln. Die Erde vor ihrer kleinen Terrasse hat sie schon aufgebuddelt, daneben liegt ein großer Haufen Büsche. „Hallo Rita!“, ein halb beschämtes, halb pflichtschuldiges: „Was bist du schon wieder fleißig?“, (Rita ist immer fleißig) „Was wird denn das?“ Rita blickt hoch. „Hallo Marion, ach weißt du, ich pack' das jetzt mal an, ich möchte endlich mal Blumen vor meiner Tür haben. Das wird jetzt ein Rosenbeet mit Lavendel. Die Rosen sind leicht zu pflegen und blühen den ganzen Sommer bis in den Herbst hinein. Es wird ja doch nichts mit der gemein-

samen Entscheidung, was wir hier außer den gesetzten Büschen noch pflanzen wollen. Da hab' ich die Sache mal in die Hand genommen.“ Recht hat sie. „Toll, Rita, da guck ich ja dann diesen Sommer noch auf ein Rosenbeet.“ Ich bin begeistert und bewundere mal wieder die tatkräftige Rita mit ihren fast 80 Jahren, so fit möchte ich später auch noch sein, wenngleich Gartenarbeit nicht unbedingt „meine Domäne“ ist. Bei Rita geht alles ruck-zuck, gegen Mittag ist das Beet fertig, die Rosenbüsche stehen dicht an dicht, Rita hat richtig tief in die eigene Tasche gegriffen. Noch am selben Tag findet ein „gemütlicher Abend“ bei Nina statt. Sechs Frauen auf dem großen Sofa, wir wollen gemeinsam einen Film gucken. Wein und Kracker stehen bereit. – Herz, was willst du mehr –, genau so habe ich mir das gemeinsame Leben im Wohnprojekt vorgestellt und gewünscht, Harmonie pur!! Es wird erzählt, gelacht, gefragt und dann kommt es: „Sagt mal, wie findet ihr das denn, was Rita da einfach gemacht hat?“ Ich gucke irritiert, was meint Ella? „Also, ich finde das nicht in Ordnung, einfach eigenmächtig ein Beet anzulegen und dann noch so spießige Rosen und alles so akkurat, ich finde das richtig schrecklich.“ Die Nächste: „Ja, das muss ich auch sagen, ohne uns zu fragen, ich wollte doch einen ganz anderen Garten, wild und phantasievoll.“ Und

so geht es weiter, fast alle wollen etwas Anderes, aber niemand weiß genau was, und niemand hat bisher ernsthaft etwas angeregt, geschweige denn getan. Ich traue mich zu sagen, dass ich Rosen ganz schön finde und richtig begeistert bin, dass Rita endlich mal die Initiative ergriffen hat. Aber mit dem absoluten „Wohlfühl-Feeling“ ist es für mich an diesem Abend vorbei und mein harmoniesüchtiges Herz fürchtet schon um den Hausfrieden. Kurz und gut: Rita hat die zum Glück vorsichtig angedeutete Kritik wenig tangiert, die Rosen blühen bereits im Sommer üppig, fast alle fanden sie dann doch ganz schön und außer den Terrassen-Bewohnern hat niemand mehr die Initiative für eine „wilde und phantasievolle“ Gartengestaltung ergriffen. Heute wohnt Konrad in der Wohnung. Auch er wollte das „konservative“ Rosenbeet eigentlich so schnell wie möglich entfernen, aber auch im achten Jahr erfreuen sie uns von Anfang Juni bis spät in den November hinein mit ihrer pflegeleichten Pracht – und nicht selten schneiden sich einige von uns mehr oder weniger heimlich ein paar Zweige davon ab und freuen sich dann auch noch in ihrer Wohnung über Ritas Rosen. *Margret Gehrke ist schon lange aktives Mitglied bei der WGJA und Bewohnerin eines der drei blauen Häuser der Wohnungsgenossenschaft Jung & Alt in Klein-Flottbek.*

WK
Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt

Eigentumswohnungen

Barrierefreies Wohnen

Energieeinsparung

Wir fördern

Reihenhäuser

Eigenheime

Modernisierung von Wohngebäuden

Gebrauchtimmobilien

Neubau von Mietwohnungen



www.wk-hamburg.de
Telefon: 040 / 248 46 - 480

Bewohnergenossenschaften: das war's? *Hamburg bremst Neugrün- dungen von Genossenschaften aus*

von Joachim Reinig, Architekt

Vor zwanzig Jahren wurden in Hamburg die beiden ersten ehrenamtlichen Bewohnergenossenschaften der Nachkriegszeit gegründet. 1987 bildete dann Drachenbau eG in St. Georg den Auftakt für eine rasche Folge weiterer Neugründungen von Genossenschaften für Wohnprojekte in Selbstverwaltung. Bis zum letzten Jahr sind so 21 Genossenschaften entstanden, darunter zwei große Ausgründungen (in der Gartenstadt Farmsen und den Falkenried-Terrassen) und zwei Dachgenossenschaften, die offen sind für weitere Projekte. Die anderen sind nachbarschaftliche Kleingenossenschaften mit einem Wohnungsbestand von durchschnittlich 41 Wohnungen (s. Kasten nächste Seite).

Die Kleingenossenschaften erfreuen sich großer Stabilität. Durch die ehrenamtliche Arbeit und Selbstverwaltung ist das Wohnen dauerhaft kostengünstig und der Spekulation entzogen. Die Fluktuation der Nutzer ist gering, die Nachfrage nach Wohnungen ist groß. Die Nachbarn sind bekannt, die notwendigen Entscheidungen werden gemeinschaftlich getroffen. Oft beleben soziale und kulturelle Initiativen das gemeinsame Wohnen und strahlen auch in den Stadtteil aus. Eigentumsorientierte Genossenschaften profitierten in den letzten Jahren sogar von der Eigenheimzulage, die in beschränktem Umfang auch genossenschaftlichem Wohnen zugute kam.

Expertenkommission: Genossenschafts- neugründungen fördern!

Eine Expertenkommission der Bundesregierung empfahl letztes Jahr, gerade Neugründungen von Genossenschaften zu erleichtern und eine Renaissance genossenschaftlichen Wohnens einzuleiten. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen forderte im Jahr 2002 die Unterstützung neu gegründeter Woh-



Foto: Joachim Reinig

Wohnen bei Genossenschaften: Selbstverwaltet wie die Kinder von Drachenbau eG ...

nungsgenossenschaften insbesondere bei der Privatisierung von größeren Wohnungsbeständen, die durch die Finanznot der Städte allorts fortschreitet. Hunderttausende von Wohnungen sind in den letzten Jahren in die Hand von Spekulanten geraten und es werden immer mehr. Insbesondere internationale Rentenfonds kaufen offensiv ehemals gemeinnützige Wohnungsbestände auf, da sie ein gewaltiges „Wertsteigerungspotential“ im deutschen Wohnungsmarkt entdeckt haben. Inzwischen zeigt sich, dass die Mieter die Zeche zahlen mit dem Verkauf ihrer Wohnung oder der Vernachlässigung der Instandhaltung der Wohnungen.

Zu hohe Grundstückspreise

Auf diesem Hintergrund ist es völlig unverständlich, dass die Phase der Neugründungen von Kleingenossenschaften in Hamburg offensichtlich vorbei ist. Das liegt nicht an der mangelnden Nachfrage.

Viele Projektgruppen planen nach wie vor eigene Genossenschaften – sie scheitern jedoch zunehmend an der Finanzierung. Hamburg hat sich mit dem CDU-Senat zu einer eigentumsorientierten Wohnungspolitik entschieden. Baugemeinschaften werden zwar auch noch öffentlich gefördert, insbesondere für Familien mit Kindern. Die Grundstückspreise wurden vom Senat und der Kommission für Bodenordnung jedoch so hochgeschraubt, dass neue Genossenschaften diese nicht mehr finanzieren können. So werden auf den Baugemeinschaftsgrundstücken am Eilbecker Krankenhaus Grundstückspreise von 500 € pro m² Wohnfläche verlangt – vor 5 Jahren lag der (subventionierte) Grundstückspreis noch bei 430 DM! Preise über 500,- € pro m² Wohnflächen werden bei Genossenschaften nicht gefördert, so dass Grundstücke z. B. an der Kleinen Horst, Jarrestraße oder Lastropsweg für neue Genossenschaften unbezahlbar werden.

Die Förderung durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist 2003 reduziert worden, so dass Kostensteigerungen und Baugrundrisiken wie Altlasten und schlechter Boden ein erhebliches Risiko darstellen. Der vorgesehene Eigenanteil von 200–250 € pro Quadratmeter Wohnfläche reicht deshalb oft nicht mehr aus. Die Projektförderung wird zudem Jahr für Jahr abgesenkt, so dass Mietsteigerungen notwendig werden, die in keinem Verhältnis stehen zu der realen Einkommensentwicklung. Insbesondere junge Menschen mit Kindern können das nicht mehr bezahlen. Ein Wohnungsbaupolitik, die junge Familien in der Stadt halten will, muss Wohnen bezahlbar gestalten.

Als Alternative unter das Dach einer großen Genossenschaft schlüpfen

Als Alternative haben sich in den letzten Jahren einige Wohngruppen entschieden, unter das Dach einer traditionellen Genossenschaft zu schlüpfen. Durch ihre großen und entschuldeten Wohnungsbestände haben diese Genossenschaften meist ausreichende Finanzreserven. Sie können leichter hohe Grundstückspreise verkraften und müssen die Baukosten geringer fremdfinanzieren. Die Genossenschaftsanteile lie-



Foto: Joachim Reinig

... oder als Hausgemeinschaft bei der Langenfelder Wohnungsbaugenossenschaft

gen bei traditionellen Genossenschaften bei etwa 70–90 € pro Quadratmeter Wohnfläche – ein einleuchtendes Argument gegen eine selbstverwaltete Neugründung. Genossenschaften wie die Langenfelder oder der Harburger Eisenbahnbauverein wissen Wohngruppen inzwischen auch zu schätzen. Mit Bewirtschaftungsverträgen geben sie Wohngruppen Mitbestimmungsrechte z. B. bei dem Vorschlag von

Nachmietern oder bei der Bewirtschaftung von Gemeinschaftsräumen und Aussenanlagen. Die Wohnungsverwaltung wird so erleichtert, die Wohnzufriedenheit erhöht und die Belegung stabilisiert. Ausserdem haben sie so Zugang zur sozialen Wohnungsbauförderung, die außerhalb von Baugemeinschaften nur noch für Studenten und Senioren gewährt wird. Für die

Fortsetzung auf Seite 9 ►

Mieter- und Kleingenossenschaften in Hamburg

1985	Baugenossenschaft Groß-Borstel eG	46 Wohnungen
1985	Bau- und Wohngenossenschaft Wolfgang-Borchert-Siedlung eG	34 Wohnungen
1987	Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG	29 Wohnungen
1988	Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG	324 Wohnungen
1989	Wohnungsbaugenossenschaft Königskinder eG	6 Wohnungen
1992	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG	2554 Wohnungen
1993	Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e. G.	251 Wohnungen (Dachgenossenschaft)
1993	HausArbeit Wohnungsbaugenossenschaft eG	12 Wohnungen
1994	Ottenser Dreieck Wohnungsbaugenossenschaft eG	44 Wohnungen (3 Hausgemeinschaften)
1995	Bau und Wohngenossenschaft Osterkirchenviertel eG	29 Wohnungen
1995	Wohnungsbaugenossenschaft Wendebecken eG	33 Wohnungen
1996	Bau- und Wohngenossenschaft Brachvogel eG	69 Wohnungen (2 Hausgemeinschaften)
1996	Wohnwarft - Genossenschaft für autofreies Wohnen eG	31 Wohnungen
1996	Wohnungsbaugenossenschaft Jung und Alt eG	20 Wohnungen
1998	Lohmühle Wohngenossenschaft eG (Familie Semmeling)	16 Wohnungen
1999	Wohnungsbaugenossenschaft „Ecken und Kanten“ eG	20 Wohnungen
2001	Genossenschaft St. Pauli Hafenstraße eG	9 Wohnungen
2001	Genossenschaft Alternativen am Elbufer eG	62 Wohnungen
2002	Wohnreform eG – Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen	22 Wohnungen (Dachgenossenschaft)
2002	Wohnungsbaugenossenschaft Markthof eG	15 Wohnungen
2004	Genossenschaft Greves Garten eG	30 Wohnungen

Bilanz

19 Kleingenossenschaften mit 788 Wohnungen, im Mittel 41 Wohnungen pro Genossenschaft

2 Mietergenossenschaften mit 2878 Wohnungen (Falkenried und Farmsen)

Stand 2005, angegeben ist das Gründungsjahr oder das Fertigstellungsjahr der Gebäude

Konfliktlösung durch Mediation *Streit* *im Wohnprojekt*

von Andree Lagemann

Die nervenaufreibende Planungs- und Bauphase im Wohnprojekt ist endlich abgeschlossen. Alle haben sich soweit eingerichtet. Die Genossenfangen an, sich wohl zu fühlen im neuen Haus, da bemerken Frau Weber und Herr Behrens, dass ihre Mitbewohner, die Familie Zieck, die in die Oberwohnung gezogen ist, offensichtlich ausgesprochene Fußballfans sind. Jedenfalls nutzen sie jede Gelegenheit – und es gibt aus Sicht des Paares Behrens/Weber erstaunlich viele davon – Fußballspiele vor dem Fernseher zu verfolgen.

Bei diesen Fernsehhabenden wird auch offenbar ordentlich dem Alkohol zugesprochen, so dass die Torschreie bzw. das Aufstampfen der Schuhe im Laufe des Abends immer lebhafter und lauter werden. War das Paar Fußball gegenüber bisher durchaus aufgeschlossen gewesen, ändert sich diese Haltung zusehends. Wenn jemand aus der Familie Zieck begeistert von dem „geilen“ Spiel von gestern Abend im Treppenhaus erzählt, versuchen Frau und Herr Behrens, so schnell wie möglich aus der Gesprächssituation herauszukommen. Mehrmals dämpfen sie auch die Begeisterung ihrer Mitbewohner, indem sie in das Gespräch einfließen lassen, dass es doch am Vorabend sehr laut gewesen sei und dass sie daher nicht einschlafen konnten, Frau Behrens wendet sich



Foto: MAM

Michael Schöttler und Heike Hanhörster bieten Mediation auch für Wohnprojektgruppen an

sogar einige Male direkt an Frau Zieck und bittet sie, die Fußballfernsehhabende doch auch einmal außer Haus zu verbringen. Dieser Wunsch wird von Frau Zieck aber überhört, so dass sich an der Situation nichts ändert. Frau und Herr Behrens fühlen sich zunehmend gestört von den oft zwei- bis dreimal in der Woche stattfindenden Fernsehhabenden. Das Ehepaar Zieck

hingegen wundert sich, dass ihre Nachbarn, mit denen sie während der Planungsphase ganz besonders gut verstanden haben, zunehmend einsilbig und unfreundlich ihnen gegenüber auftreten. Auf einem der monatlich stattfindenden Wohnprojekttreffen kommt es sogar anlässlich der Frage, ob eine neue Gemeinschaftssatellitenschüssel, über die sehr viel mehr Pro-

➤ Fortsetzung von Seite 8

BewohnerInnen ist die Selbstverwaltung aber auch eingeschränkt. Über die Instandsetzung entscheidet die Trägergenossenschaft, die Bewohner haben Einzelmietverträge. Nachträgliche bauliche Veränderungen – ein besonderes Spielbein von Kleingenossenschaften, um die Baustuktur an Veränderungen der Bewohnerstruktur anzupassen – sind wesentlich schwieriger. Schließlich müssen die Interessen aller Genossenschaftsmieter betrachtet werden und nicht nur die der Hausgemeinschaft. Der Bund fördert die Entwicklung genossenschaftlichen Wohnens durch mehrere Forschungsvorhaben in Hamburg

insbesondere in Hinblick auf Kooperation von neuen und traditionsreichen Genossenschaften. Diese Entwicklung kann man nur mit einem lachenden und einem weinenden Auge betrachten. Erfreulich ist es, dass traditionelle Genossenschaften neue Wohnformen ausprobieren und zum Paten von Hausgemeinschaften werden. Bedauerlich ist es, wenn Genossenschaftsneugründungen als ehrenamtliche Genossenschaften nicht mehr möglich sind. Die Hamburger Kleingenossenschaftsbewegung ist Vorbild für viele Initiativen in anderen deutschen Städten. Sie wird ausführlich beforscht und ist nach wie vor Ziel vieler Fachexkursionen. Im sozialen

Zusammenleben, im ökologischen und kostengünstigen Bauen und Wohnen, im Denkmalschutz, in der Kinderfreundlichkeit und im Zusammenleben der Generationen haben Kleingenossenschaften Standards gesetzt.

Es ist zu hoffen, dass die Förderbedingungen für Baugemeinschaften so weiterentwickelt werden, dass die Erfolgsgeschichte von Hamburger Kleingenossenschaften weitergeschrieben werden kann.

Joachim Reinig ist Architekt und hat mitgeholfen zahlreiche Baugemeinschaften in Hamburg zu realisieren: „Die Häuser denen, die drin wohnen!“ Er selbst wohnt seit 1987 bei Drachenbau eG.

gramme empfangen werden können, installiert werden soll, zu einem heftigen Streit zwischen Herrn Zieck und Herrn Behrens, die trotz der Vermittlungsversuche anderer Hausbewohner in wüsten Beschimpfung endet.

Der Streit eskaliert

Von diesem Tag an ist zwischen Frau Weber/ Herrn Behrens und der Familie Zieck nichts mehr wie früher. Im Treppenhaus grüßt man sich nicht mehr sondern geht mit verkiffenen Mundwinkeln aneinander vorbei. Frau Weber denkt bereits an einen Umzug. Doch Herr Behrens meint, dass er einen Umzug nicht einsehen könne, da er eine Menge Zeit und Geld in das Wohnprojekt investiert habe. Außerdem sei er auch „aus Prinzip“ nicht bereit, zu weichen, er störe den Frieden im Haus ja nicht. Unter dem schlechten Verhältnis zwischen den beiden Parteien leidet auch das Gemeinschaftsleben im gesamten Wohnprojekt. Es bilden sich zwei Lager – die Fußballfreunde und die Fußballhasser. Die monatlichen Wohnprojekttreffen werden immer schlechter besucht und im Jahr darauf finden sich nicht einmal genügend Menschen, die Lust haben, das gemeinsame Sommerfest zu organisieren...

Streitereien dieser oder ähnlicher Art kommen nicht nur in „normalen“ Mietverhältnissen, sondern auch in Wohnprojektgruppen immer wieder vor. Oft reden die Beteiligten aber nicht miteinander – wie hier – und erfahren gar nicht, warum sich die Nachbarn ihnen gegenüber so feindselig verhalten. Wenn die Beteiligten es schaffen, miteinander zu reden, können sie auch eine Lösung finden: Familie Behrens könnte die Fernsehabeende im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit der besonders schallisolierten Decke verbringen, man könnte sich auf bestimmte Fernsehabeende einigen, etc. Eine Plattform zu schaffen, damit Konfliktbeteiligte in solchen Situationen wieder miteinander ins Gespräch kommen und die Sache klären können, das ermöglicht Mediation. Das Verfahren bietet nach den Erfahrungen von MIETER HELFEN MIETERN die Chance, die Ursache eines Konflikts aufzudecken und miteinander zerstrittene Menschen an einen Tisch zu bringen.

Kreative Lösungen müssen her

Ein neutraler Vermittler, der Mediator, ermöglicht den Konfliktbeteiligten, dem Streit auf den Grund zu gehen. Ziel ist es, eine für beide Seiten gute Lösung zu

finden. Häufig ermöglichen Mediationen Lösungen, an die die Beteiligten vorher, in ihrer Wut überhaupt nicht gedacht haben. Anders als im „klassischen“ Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren wird den Beteiligten keine Lösung „von oben“ verordnet sondern sie erarbeiten sich „ihre“ Lösung selbst mit Unterstützung des Mediators. Selbstverständlich wird der Konflikt vom Mediator vertraulich behandelt. MIETER HELFEN MIETERN bietet inzwischen seit einem dreiviertel Jahr seinen Mitgliedern bei Nachbarschaftsstreitigkeiten an, diese mit Hilfe erfahrener Mediatoren zu lösen. Hintergrund für diesen neuen Service war, dass die juristische Konfliktlösung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten regelmäßig höchst unbefriedigend blieb, da die „eigentlichen“ Themen der jeweiligen Konflikte in der juristischen Auseinandersetzung in der Regel keine Rolle spielen. MIETER HELFEN MIETERN hat bisher gute Erfahrungen gemacht. Auch bei Streitigkeiten unter Menschen in Wohnprojekten kann eine Mediation den beteiligten helfen, Lösungen zu finden, bei denen beide Seiten gewinnen.

Andree Lagemann, Juristin, ist seit 1996 in der Beratung beim Hamburger Mieterverein, MIETER HELFEN MIETERN, tätig.

(Fair)trauen heißt bauen mit uns.



Als Generalunternehmer für schlüsselfertiges Bauen finden Bauherren und Architekten unter dem Dach der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG ein umfassendes Leistungsangebot mit dem Hintergrund jahrzehntelanger Erfahrung.

- Generalunternehmer für schlüsselfertiges Bauen
- Hoch-, Stahlbeton- und Industriebau sowie Stahlbetonfertigteiltbau
- Umbau- und Reparaturarbeiten, Fassaden- und Betonsanierung sowie Altbausanierung



Otto Wulff

BAUUNTERNEHMUNG GMBH & CO. KG

Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG

Archenholzstraße 42 · 22117 Hamburg

Tel. 040/736 24-0 · Fax 040/733 12 31

www.otto-wulff.de

Autofreies Wohnprojekt Saarlandstraße *erhält neue Nachbarn!*

Von Gisela Petersen



Foto: Gisela Petersen

Saarlandstraße: hinter der Tankstelle entsteht bald der zweite Bauabschnitt.

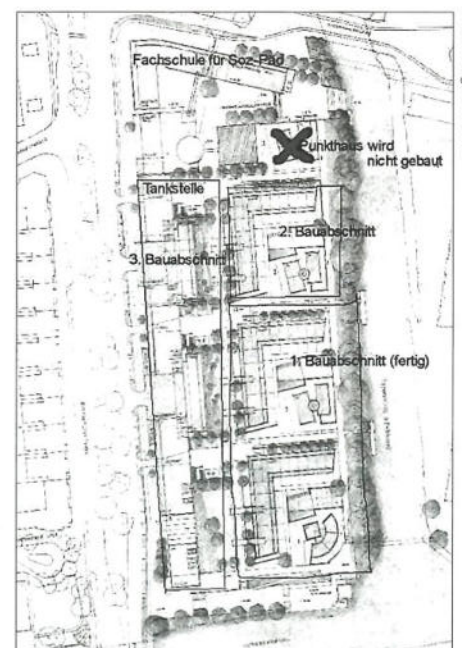
In der letzten *Freihaus* berichtete Marina Pohlmann über die Schwierigkeiten, die die Projektgruppe des neuen Wohnprojekts Saar II bei der Bewerbung um das Grundstück an der Saarlandstraße bewältigen musste. Sie war skeptisch, wie es weitergeht. Doch jetzt hat die Projektplanung eine positive Wendung genommen und es kann weiter geplant werden.

Es ist geschafft, die 1. Hürde genommen. Die Projektgruppe Saar 2 vom Verein Autofreies Wohnen e.V. hat die Anhanggabe für den 2. Bauabschnitt in der Saarlandstraße erhalten. Am 26.6.05 fand die feierliche Unterzeichnung beim EBV (Eisenbahnbauverein) in Harburg statt. Fast alle zukünftigen Bewohner/innen sowie Herr Peiffer von Leben mit Behinderung (LmB) und Herr Bode vom EBV waren zugegen. Die Freude war groß. Wegen der starken Hitze stießen wir mit

Selters statt Sekt auf konstruktive Zusammenarbeit und gutes Gelingen an. Das ist auch nötig, denn es gibt viel zu tun.

Zum Grundstück

Wir erhalten ein kleineres Grundstück als ursprünglich vorgesehen. Der fehlende Teil gehört jetzt zum neuen Bebauungsplan für den 3. Bauabschnitt (geplant entlang der Saarlandstraße), der nötig wurde, da sich kein Investor für eine Gemischtbebauung fand. Anstelle der ursprünglich geplanten Gewerbe- und Büronutzung sieht der neue Plan vom Büro APB entlang der Saarlandstraße ein Wohngebiet, siebengeschossig, mit Tiefgaragen vor. Er liegt zur Zeit im Bezirksamts aus. Für uns heißt das auch, dass ein Teil der Parkplätze am Wiesendamm bis zum Beginn des 3. Bauabschnittes zunächst noch bestehen bleibt. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt auch vom Wiesendamm. Froh sind



Zeichnung: Büro APB

Lageplan



Die Unterzeichnung der Anhandgabe

wir wiederum, dass die Tankstelle jetzt schon schließen muss, da die Zufahrt für die Baufahrzeuge gebraucht wird. Unser Grundstück ist ca. 4.440 m² groß. Es entstehen ein L-förmiges Gebäude und ein Punkthaus ähnlich der schon vorhandenen Häuser, für etwa 50–60 Wohnungen, ein Drittel davon für eine Projektgruppe von Leben mit Behinderungen. 30 Haushalte wurden Genossenschaftsmitglieder beim EBV und haben somit ein Anrecht auf eine Wohnung gesichert. Ein paar Wohnungen sind noch frei. Es gibt eine Warteliste, bei Interesse beim Verein anrufen (s. Kasten). Da noch viel gebaut wird, sind auch weitere autofreie Wohnprojekte denkbar und wünschenswert. Also Initiative ergreifen: Es lohnt sich, auch wenn man etwas warten muss!

Reales und Visionen

Einiges steht schon fest, beide Häuser werden im Passivhausstandard errichtet, erhalten eine verklankerte Fassade und werden fünfgeschossig. Vieles andere muss zusammen entwickelt und geplant

Kontakt

Verein Autofrei Wohnen e. V.
Ansprechpartner: Udo Schuldt
Haus der Zukunft
Osterstr. 58
20259 Hamburg
Tel.: 040-69 64 04 42
Fax: 040-27 80 83 62
E-Mail: hamburg@autofrei.de

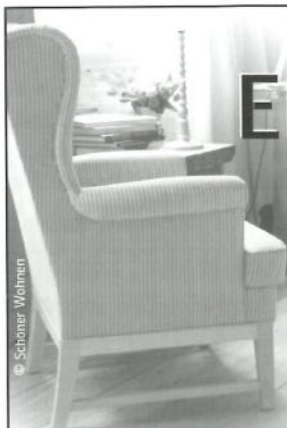
werden, wie z. B. ökologische Baustoffe, Solartechnik, Gemeinschaftseinrichtungen, Balkone und Dachterrasse und nicht zuletzt der Garten. Für diese Aufgaben haben wir eine Baugruppe gewählt, die sich 14-tägig mit der Architektin, Christine Reumschüssel vom Architekturbüro Dittert+Reumschüssel und Herrn Bode trifft. Voraussichtlicher Baubeginn ist

September 2006 und der Einzug, wenn alles glatt geht, Ende 2007.

Für uns erfüllt sich dann ein Wunsch und Traum, an dem wir seit Sommer 02 gearbeitet haben, oft mit viel Frust, aber nie ohne Hoffnung.

Gisela Petersen ist Sprecherin der Projektgruppe „Autofreies Wohnen in der Saarlandstraße“ 2. Bauabschnitt.

Massivholz-Dielen: Ein schönes Stück Natur im Raum.



Ein Dielenboden aus Holz bringt eine wohlige und natürliche Atmosphäre in Ihre Räumlichkeiten. Sein lebendiger, individueller Charakter macht jeden Dielenboden zum Unikat. Dabei ist er robust und pflegeleicht. Mordhorst führt Hobel-dielen in vielzähligen Holzarten wie z. B. Fichte, Kiefer, Redpine, Ahorn, Buche, Esche und Eiche, sogar in Pitchpine, dem Hamburger Klassiker. Variabel in Stärke, Breite und Länge finden sicher auch Sie Ihren Dielenboden für's Leben.

Fragen Sie uns. Wir beraten Sie gerne in allen „Holzfragen“.

Mordhorst Mordhorst
H O L Z F A C H H A N D E L BAUBIOLOGISCHER FACHHANDEL

KIELER STRASSE 367 · 22525 HAMBURG
RUF 040/54 88 77-0 · FAX 040/54 88 77-70

KELLERBLEEK 10A · 22529 HAMBURG
RUF 040/570 07 06 · FAX 040/57 00 70 89

www.mordhorst-hamburg.de

Baugemeinschaften in Hamburg

Ohlsdorf *Kleine Horst*

v o n A n g e l a H a n s e n

Im Stadtteil Klein Borstel, nördlich des Ohlsdorfer Friedhofs entsteht ein neues Wohnquartier. Die Infrastruktur des Umfeldes, die gute öffentliche Verkehrs- anbindung und die fußläufig entfernten bedeutenden Erholungs- und Freiräume machen die Lage zu einem überaus attraktiven Wohnstandort insbesondere für Familien, aber auch für ältere Menschen und Singles.

Etwa ein Drittel der zur Verfügung stehenden Fläche kann von Baugemeinschaften bebaut werden. Der Bebauungsplan Ohlsdorf 12 gibt die Struktur für die Bebauungsdichte vor. Für die konkrete Gestaltung haben die Stadtplanungsabteilung des Bezirkes Hamburg Nord und die Agentur für Baugemeinschaften im Einvernehmen mit zwei interessierten Gruppen ein Pilotverfahren durchgeführt. Der Bezirk hat für ein „Konkurrierendes Verfahren zur Erlangung von städtebaulichen Entwürfen für Baugemeinschaften“ (Gutachterverfahren) tief in sein Budgetsäckel gegriffen.

Zu den Anfängen

Schon seit Jahren gibt es zwei aktive Baugruppen, die sich für die Fläche am Rande des Ohlsdorfer Friedhofs interessieren. Sowohl die Gruppe „GOFI“ als auch die autofreie Gruppe „Mobiles Wohnen“ haben sich – zunächst bei der Liegenschaftsverwaltung, später bei der Agentur für Baugemeinschaften – auf ein Grundstück beworben und erste Konzepte und Entwürfe vorgelegt. Die Bezirksversammlung unterstützte die Ideen der Baugemeinschaften. Konkret wurde es erst 2004, als die nördlichen Flächen des Plangebietes – an der S-Bahntrasse gelegen – für Baugemeinschaften disponiert wurden.

Nun konnte die städtebauliche Planung beginnen

Das Erschließungssystem mit einer offenen Oberflächenentwässerung und einem städtischen Platz im Quartierszentrum erfordern eine adäquate Bebauung, die Platzkante muss räumlich gefasst werden.

Es entstand die Idee, ein Gutachterverfahren mit einer begrenzten Teilnehmerzahl von Planungsbüros durchzuführen, um einen städtebaulichen Typus mit eigenständigem Charakter entwickeln zu lassen. Mit dem für die städtische Bauweise typischen Prinzip der klar definierten funktionalen Trennung von öffentlichem und privatem Raum sollte eine gestalterische Verknüpfung von Stadtraum, vorhandenen Landschaftselementen und privaten Freiflächen erfolgen. Wieder gab es regen Austausch zwischen Verwaltung und Gruppen. Die beiden Gruppen GOFI – zwischenzeitlich erweitert um LUZIE – und Mobiles Wohnen konnten für die Idee des Gutachterverfahrens

Die fünf beteiligten Büros

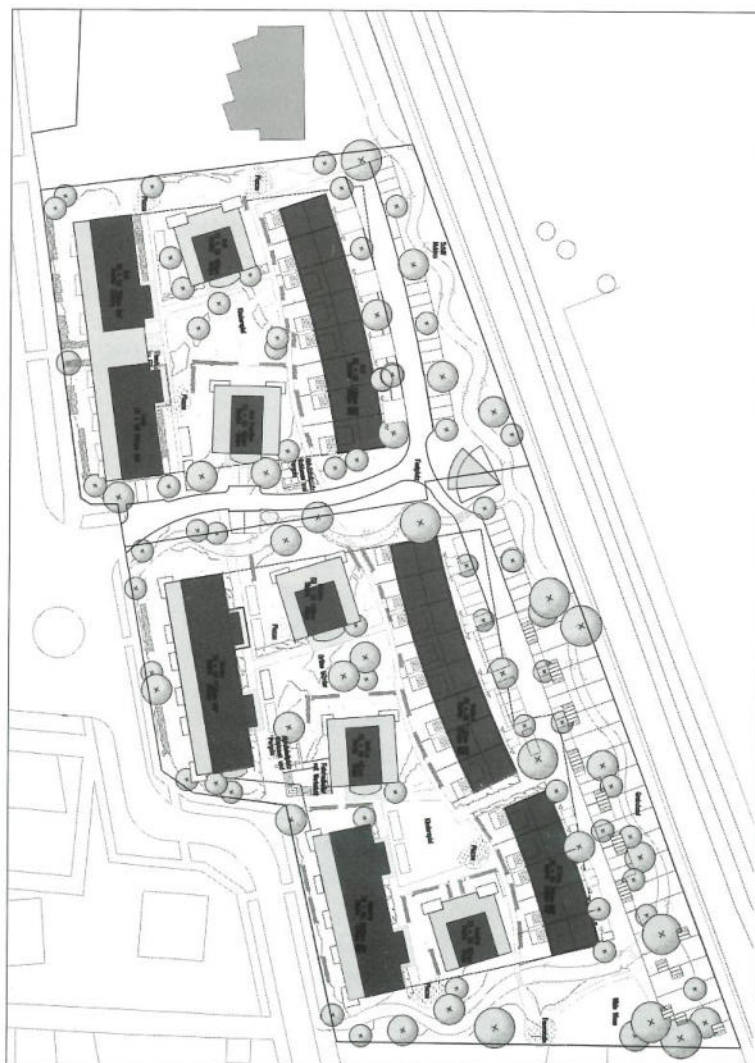
ArchitektenArbeitsgemeinschaft
lab_ik \ irmel kunz_architektin +
Architekten Gössler

Architekten Möller Seifert

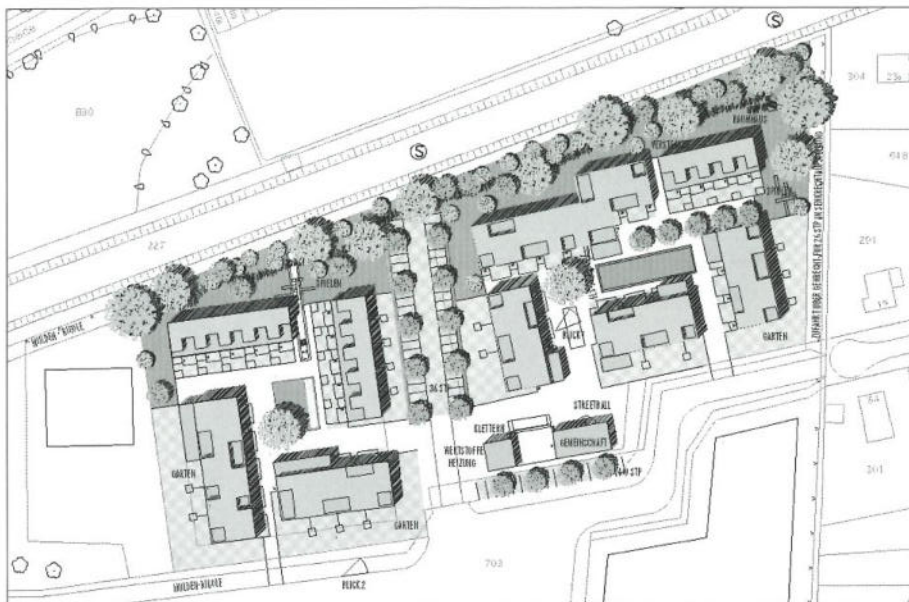
Fin Architekten (Kreiss und Knöchlein)

NeuStadtArchitekten
Diesing, Bulla und Jakobs

Plan-R, J. Reinig



NeuStadt-
Architekten:
Der Lageplan
des 2. Preises



Architekten Arbeitsgemeinschaft lab_ik \ irmel kunz_architektin + Architekten Gössler:
Lageplan des dritten Entwurfs für das Grundstück

Besichtigungen

10. –28. Oktober 2005

in der Behörde für Stadtentwicklung
und Umwelt
Stadtmodell Hamburg
Wexstraße 7

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 10–17 Uhr
Samstag und Sonntag 13–17 Uhr

rens gewonnen werden. Trotz Gruppenfindungsprozessen sowie diversen Planungs- und Finanzierungsunsicherheiten fanden

die Gruppen die Zeit, gemeinsam mit der Verwaltung fünf Planungsbüros auszuwählen, die am Verfahren teilnahmen.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs

Von Mitte April bis Ende Mai wurde entworfen. Keine einfache Aufgabe für die Planenden; Gruppenwünsche, rechtliche Vorschriften, wirtschaftliche Betrachtungen etc. mussten „unter einen Hut“ gebracht werden. Die noch „geheimen“ Ergebnisse wurden in einer sog. Vorprüfungswoche aus jeweils unterschiedlicher fachlicher und gruppenrelevanter Sicht beurteilt. Ein Preisgericht – besetzt mit ausgewählten Personen aus Politik, Ver-

waltung, einer freien Stadtplanerin und den beteiligten Gruppen – kürte zwei 2. und einen 3. Preis. Die darin enthaltenen städtebaulichen Ideen sollen nun in der konkreten Planungsphase weiter verfolgt werden.

Mit der Anhandgabe geht es jetzt weiter

Inzwischen sind die Flächen anhand gegeben worden, so dass die Gruppen ca. ein Jahr Zeit haben für ihre Detailplanung. Wir freuen uns schon jetzt auf die Entwürfe, die zur Realisierung führen. Gedankt sei an dieser Stelle nochmals allen am Verfahren Beteiligten, dass sie dieses – insbesondere den Gruppen nicht vertraute Verfahren – so engagiert mitgetragen haben.

Angela Hansen ist Mitarbeiterin der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Hamburg. Sie hat den Planungsprozess um die Kleine Horst begleitet. Mehr Informationen unter 040-428 40 23 33

Für interessierte Einzelinteressenten:

Gruppe GOFI/LUZIE
Ansprechpartner Herr Zeller
Tel. 040-641 92 19
diethelm@zeller-hamburg.de

Gruppe Mobiles Wohnen
Ansprechpartner Herr Blanck
Tel. 040-606 48 05
Blanck@MplusB.de



Architekten Möller Seifert: Auch ein 2. Preis: Entwurf mit Perspektive

München: FrauenWohnen eG 1. Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München

von Barbara Yurtdas

Zeichnung: Architektbüro Zwischenräume



FrauenWohnen eG
1. Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München

Aussicht: Projekt München Riem

In München konnte in diesem Jahr nach langer Vorbereitungs- und Planungszeit der Spatenstich für das erste Bauvorhaben der ersten Frauen-Wohn- und Baugenossenschaft erfolgen. Die zahlreichen und vielfältigen Aktivitäten der Projektgründerinnen und vieler UnterstützerInnen ermöglichten diesen Erfolg.

Wir haben einen Traum. Frauen brauchen Raum. Doch von selber wird das kaum. Ein Haus fällt nicht vom Baum. So rappten am 30. Juli 2005 die Genossinnen von FrauenWohnen bei der Feier zum ersten Spatenstich für ihre Wohnanlage in München Riem. Mit Ansprachen und Gesang, mit dem Vergraben von Wunschzetteln, mit Sekt und Tanz feierten die künftigen Bewohnerinnen zusammen mit allen, die das Projekt unterstützen und möglich machen.

Frauen brauchen Raum

Anfang der 90er Jahre hatten einige Frauen die Idee, ein Haus für Frauen zu bauen. Denn der Wohnungsmarkt bietet vielen Frauen nicht das, was sie sich wünschen: selbstbestimmt und in einem nachbarschaftlichen, frauenfreundlichen Umfeld zu wohnen. Weil die Immobilien allen Frauen gemeinsam gehören sollten, wären damit die Wohnungen vor Mietwucher und Kündigung geschützt. In Planung und Architektur sollten die Wünsche der Erst-

bezieherinnen berücksichtigt werden. Der Weg zur Verwirklichung dieser Ziele war steinig. Nicht nur, dass Frauen aus eigener Kraft etwas anstreben, das normalerweise ein Männerprivileg ist (nur 1 % aller Immobilien weltweit gehören Frauen), Genossenschaftswohnungen sind in der Öffentlichkeit ziemlich unbekannt als eine dritte Möglichkeit zwischen Wohnungseigentum und Mietwohnung.

Zuerst wurde 1995 der Verein FrauenWohnen gegründet, 1998 die Genossenschaft, zu der inzwischen über 240 Mitfrauen gehören, die entweder in eins der Objekte einziehen wollen oder diese als Solidarangehörigen ideell und materiell unterstützen.

Ein Haus fällt nicht vom Baum

Nach langem Suchen hat die Frauengenossenschaft in München nun zwei Objekte. Das eine liegt im Westend, einem alten Wohnbezirk, der mit viel Liebe und Phantasie saniert wird. Hier möchte FrauenWohnen einen schönen Altbau retten und im Hof dahinter, der noch entkernt werden muss, neu bauen. Da das Grundstück der Landeshauptstadt München gehört, die das gesamte Areal neu beplanen will, verzögert sich der Baubeginn. Doch mit großer Ausdauer halten die künftigen Bewohnerinnen (alle Wohnungen sind schon vergeben, es gibt eine Warteliste) an ihrem Ziel fest, vielleicht 2007 einzuziehen.

In der Messestadt Riem, wo gerade der 1. Spatenstich gefeiert wurde, geht es

schneller. FrauenWohnen hat das Grundstück von der Landeshauptstadt München gekauft und errichtet dort nun 50 Wohneinheiten, von denen 28 gefördert, die anderen freifinanziert sind. Der Einzug soll Sommer 2006 erfolgen.

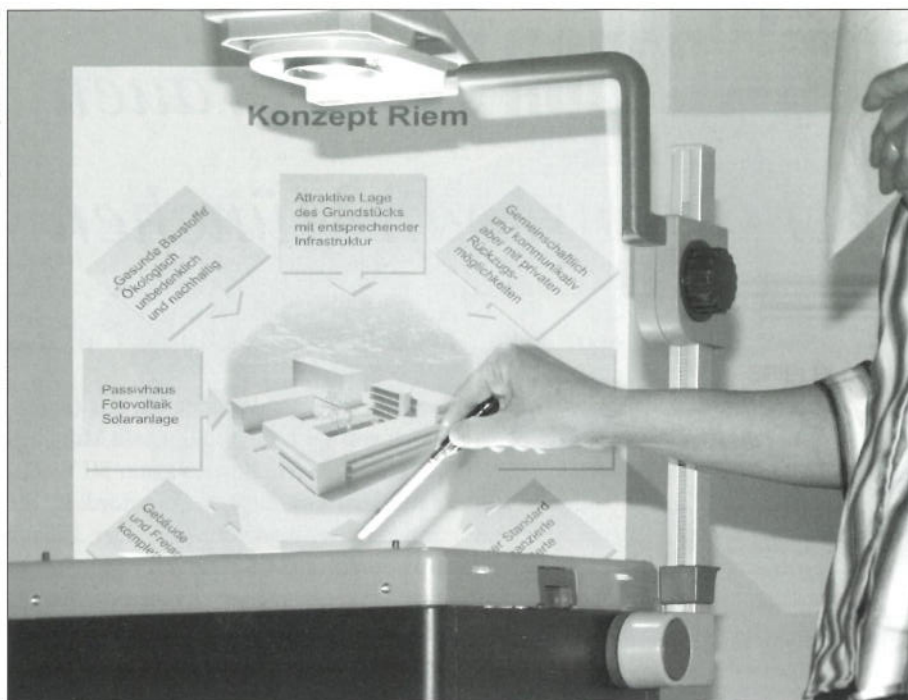
Die 2–5geschossigen Gebäude bilden ein Karree und werden durch Laubengänge um einen grünen Innenhof erschlossen. Auf diese Weise wird schon von der Architektur her Nachbarschaftlichkeit ermöglicht. Doch auch dem Bedürfnis nach Individualität und Rückzugsmöglichkeiten trägt die Planung Rechnung: Jede Wohnung hat nach außen ihren privaten Balkon oder kleinen Garten. Die gesamte Anlage ist barrierefrei und altengerecht nach DIN 18025. Das Ultraniedrigenergiehaus erreicht Passivhausstandard.

Es gibt eine Gästewohnung, einen Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt und einen Waschkeller. Die Büroeinheit (110m² Gesamtfläche) ist beliebig unterteilbar und verfügt über Küche und Sanitäranlage. Hier können Freiberuflerinnen Büro- und Praxisräume mieten. Da der Park der BUGA 2005 mit Badesea unmittelbar vor der Haustür liegt, nehmen die Frauen die 20 Minuten Fahrtzeit in die Innenstadt gerne in Kauf.



Barbara Yurtdas präsentiert das Bauvorhaben

Foto: FrauenWohnen eG



Das Entwurfskonzept des Projekts in Riem

Von selber wird das kaum

Bauen kostet Geld. Das Bauvorhaben in Riem hat ein Volumen von gut 7,5 Millionen Euro. Diese werden aufgebracht durch Eigenkapital der Genossenschaft und durch Kredite. Zinsen und Tilgung sind in der späteren Kostenmiete enthalten. Ein Jahr vor Einzug sind 2/3 aller Wohnungen belegt. Wenn eine Mitfrau eine Wohnung mieten will, muss sie entsprechend

ihrem Einkommen und der Wohnungsgröße im Voraus einen Eigenkapitalbeitrag bezahlen, der zwischen 400 und 870 Euro pro m² Wohnfläche liegt. Auch für eine geförderte Wohnung (für eine Person 45m²) ist also mindestens ein Eigenkapitalanteil von 18 000 Euro aufzubringen. Die Stadt München bewilligt einen Wohnberechtigungsschein für eine geförderte Wohnung nach relativ strengen Maßstäben, so dass FrauenWohnen vielen

Interessentinnen absagen musste. Bis zum Einzug werden aber hoffentlich alle Wohnungen belegt sein.

Wir haben einen Traum

Unser Traum ist nicht nur das Haus, sondern eine lebendige Gemeinschaft. Einige der künftigen Bewohnerinnen kennen sich schon seit Jahren, die neuen, die dazukommen, wollen/sollen sich in die Gruppe integrieren. So unterschiedlich wie die Voraussetzungen – alte und junge Frauen, mehr oder weniger finanzstarke, Frauen mit oder ohne Kinder, mit Partnerin oder Mann (doch, auch Männer dürfen zusammen mit einer Frau einziehen) oder als Single – so unterschiedlich sind die Bedürfnisse. Diese kennen und respektieren zu lernen und mit den möglicherweise auftretenden Konflikten fertig zu werden ist, eine Aufgabe der regelmäßigen Bewohnerinnentreffen, die mit der Konkretisierung des Projekts intensiver werden, u. a. durch den Einsatz einer professionellen Moderatorin.

Ermunterung und eine kleine finanzielle Unterstützung bekam das Vorhaben von FrauenWohnen in Riem, als es im Mai 2005 als Modellprojekt für ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau), ein Forschungsprojekt des Bundesbauministeriums ausgewählt wurde.

Barbara Yurtdas ist Vorstandsfrau der Genossenschaft FrauenWohnen in München und begleitet das Projekt schon seit vielen Jahren.

Buchtipps



■ ■ ■ Gabriele Gerngroß-Haas
»Anders leben als gewohnt«
Ulrike Helmer Verlag 2005
159 Seiten, 14,95 Euro
ISBN 3-89741-169-5

Die Autorin Gabriele Gerngroß-Haas widmet sich diesem besonderen Aspekt gemeinschaftlicher Wohnprojekte: Immer häufiger leben Frauen in Gemeinschaft mit anderen Frauen. Sie setzen auf Wahlverwandschaft statt auf Kleinfamilie oder Seniorenresidenz; sie übernehmen soziale Verantwortung füreinander. Um Abhängigkeiten, Isolierung und Alterseinsamkeit etwas entgegenzusetzen, haben sie eine beeindruckende Vielfalt an Wohnformen entwickelt.

Mit Interviews hat sich die Autorin der Bedeutung des Themas Wohnen für

Frauen genähert und anhand von fünf Beispiel-Projekten (bis auf Berlin leider alle im Süden Deutschlands) ein spannendes Buch geschrieben.

Die Erfahrung im STATTBAU-Alltag bestätigt: Wohnen ist (nach wie vor) ein Frauen-Thema. Ob für junge und alte Frauen, Alleinerziehende, Lesben – alleinstehend oder mit Familie – ist die Nachfrage angesichts sich verändernder Arbeits- und Familienzeiten und -strukturen und zunehmend autonomer Lebensformen von Frauen ein wichtiges Thema.

In gemeinschaftlichen Wohnprojekten erfüllt sich der Wunsch nach kommunikativen Wohnformen und Vielfalt im direkten Wohnumfeld.

Die Schanze ist achtzehn! *Ein Dach für die Dächer*

V O N R O S E M A R I E O L T M A N N

*Achtzehn werden, Volljährig werden...
Mit siebzehn hat man noch Träume...
mit achtzehn auch... auch mit neunzehn
Träume gibt es immer, Luftschlösser,
Häuser bauen ohne Geld, mit wenig Geld.
Geld, was ist schon Geld?!
Achtzehn werden für die Schanze?*

Achtzehn Jahre Bauprojekte im Alt- und im Neubau, von besetzten Häusern bis zum heute modernen Passivhaus. Alles dabei. Viele Wohnprojekte. Alles soll anders sein, als es vorher war. Farbiger, mit Menschen, die mit einem zusammenleben wollen, politischer, kommunikativer und dauerhaft preiswert. Raus aus der Anonymität. So die Leitbilder...

Wie fing es mit der Schanze an?

1987 in der Schanzenstraße. Das Aufbegehren eines Viertels gegen die Veränderungen, die da hießen Abriss. Abriss von Gebäuden die scheinbar ihren Wert verloren hatten. Der Kampf um die Häuser in der Schanzenstraße neben dem Kampf um die Häuser in der Hafenstraße. Die Auseinandersetzung in der Hafenstraße beschäftigt sämtliche Zeitungsjournalisten schon lange, selbst im fernen Sydney. Die Herausforderung an die Gesellschaft und Politik hieß: kein Abriss weder hier noch dort, hier wollen wir leben, die Viertel und die Häuser müssen erhalten werden und nicht unsinnigen Straßenzügen, Hinterhofentkerung oder Neubauten weichen. Die Politik

wurde herausgefordert einen Weg zu finden, wollte sie nicht der Straße das Feld überlassen.

Das politische Instrument der Sanierung abrisssbedrohter innerstädtischer Gebäudesubstanzen, mit Hilfe des Programms Alternative Baubetreuung und die alternativen Sanierungsträger gab es bereits. Doch das reichte nicht. Für die besetzten Häuser in der Schanzenstraße musste es einen Träger geben, der potentiell in der Lage ist, für solche (umstrittenen) Gebäude zur Verfügung zu stehen, um diese vor dem drohenden Abriss zu bewahren. Was lag da näher, als in diesem Arbeitszusammenhang der STATTBAU darüber nachzudenken, zum richtigen Zeitpunkt, den richtigen Träger zu gründen. Also



So fing es an mit den besetzten Häusern im Hinterhof der Schanzenstrasse

wurde die Schanze im Sommer 1987 gegründet. Nun fehlte nur noch das Geld.

Geld hat man oder man hat keins, heißt es so schön

Die Schanze die soeben gegründet wurde, hatte kein Geld. Eine erfolgreiche Kampagne brachte dann das notwendige Eigen-geld für den Ankauf des Grundstücks in der Schanzenstraße. Der Grundstein für die Genossenschaft war gelegt. Nun hatte die Schanze plötzlich Mieter und Besetzer und musste damit umgehen. Das Zauberwort hieß: Wohnungswirtschaft.

Mit dem Ankauf der Häuser in der Schanzenstraße (zwei Vorderhäuser und vier Hinterhäuser) wurde der Stein der Genossenschaft gelegt auf dem bis heute weitere Grundstücke mit Häusern umgebaut, modernisiert und auf leeren Grundstücken neu gebaut wurden. Heute hat die Genossenschaft ca. 19 200 m² Wohn- und Nutzfläche in 22 Häusern, 244 Wohnungen und 5 Läden und Gemeinschaftseinrichtungen, ohne die Neubebauung in der Max-Brauer-Allee. In der Max-Brauer-Allee entstehen weitere 4 Häuser mit insgesamt 51 Wohneinheiten auf rund 3 000 Quadratmetern.

Da sage noch einer, die Schanze ist klein. Aber was für den einen groß, ist muss für den anderen noch lange nicht groß sein. Die Schanze ist in den achtzehn Jahren ein kleines Wohnungsunternehmen geworden, welches in der Wohnungswirtschaft mindestens durch ihre andere Vermietungsstruktur und durch ihren anderen Umgang mit den Häusern durch ihre an der Organisationsstruktur aktiv beteiligten BewohnerInnen Aufmerksamkeit erreicht hat. Auch die großen Hamburger Genossenschaften, die damals das Geschehen um die Neugründungen von Genossenschaften kritische betrachtet haben, thematisieren die aktive Beteiligung von MieterInnen an ihren zukünftigen Wohnungen. „Themenwohnen“ wie Wohnen im Alter, Home-Office oder Clever Wohnen der großen Genossenschaften ist „in“ geworden oder böse gesagt, die Ökoartikel haben die Regale der Supermärkte erreicht. All das war vor achtzehn Jahren nicht erkennbar.

Die Viertel, in denen die Häuser der Schanze stehen, sind inzwischen komplett saniert. Bilder, wie eine leere verfallene Tankstelle unter der sich der Dreck sammelt oder verfallene, verlassene, nicht vermietete Häuser, gehören der Vergangenheit an. Großstadtfieber macht sich in den ehemals vernachlässigten Stadtteilen breit. Läden mit dem schönen Begriff Gastro-Design, Modedesign, Wohndesign,

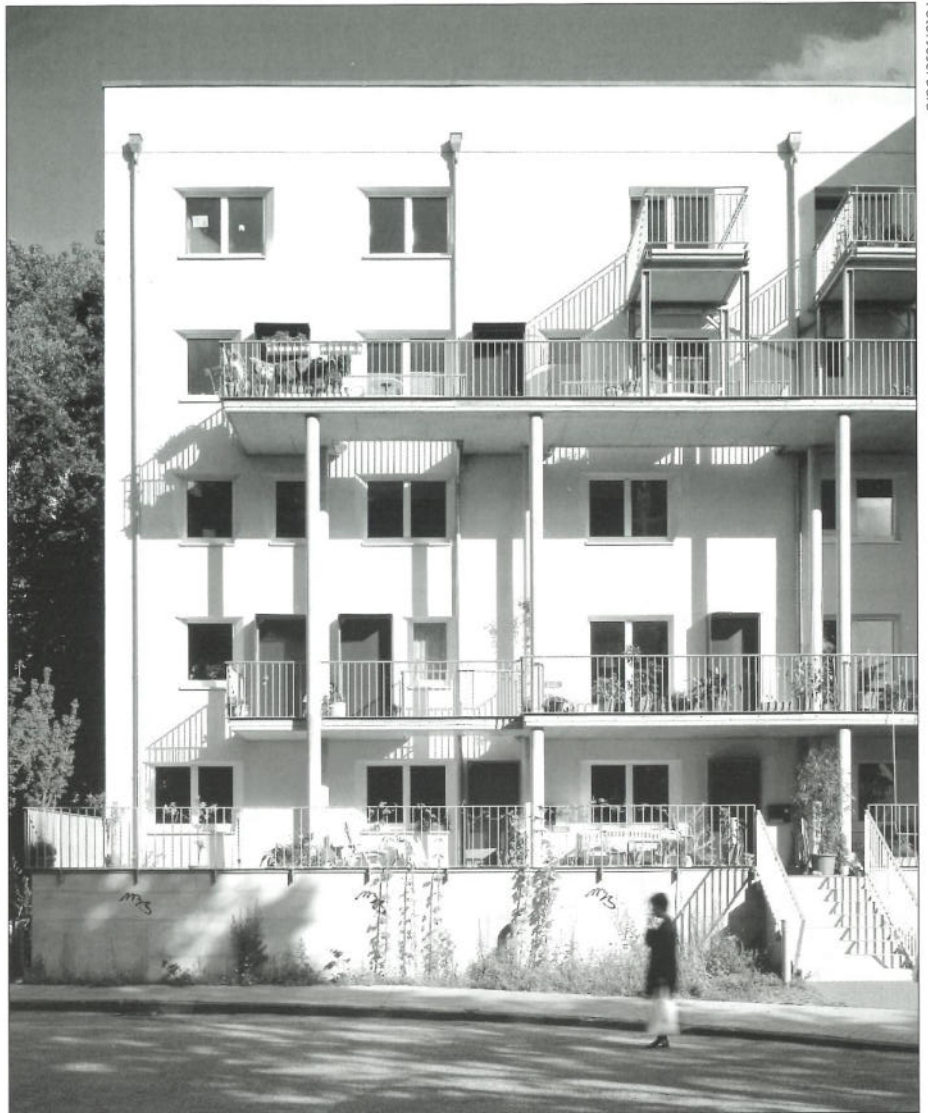


Foto: Josef Bura

Telemannstraße: ein Haus der neueren Generation unter dem Dach der Schanze

haben sich überall eingenistet. Kaffees, Kneipen, Pop und Kultur verändern die Viertel, woran vor achtzehn Jahren noch keiner gedacht hat. Junge Menschen lustwandeln durch die Viertel. Handys gab es damals auch noch nicht.

Die meisten der vielen UnterstützerInnen aus der großen Freien und Hansestadt Hamburg und Mitglieder der ersten Stunde sind der Schanze bis heute treu geblieben. Die Mitglieder der Projekte sind mit erheblichem Eigenkapital und Selbsthilfe daran beteiligt, die Finanzierung der Objekte zu gewährleisten. Das Aufbringen des zur Finanzierung notwendigen Eigenkapitals ist auch heute noch nötig, um Projekte unter das Dach der Schanze zu nehmen. Bei jedem Objekt ist darüber hinaus die öffentliche Förderung in Anspruch genommen worden.

Ohne diese Bausteine des Aufbringens des notwendigen Eigenkapitals durch Geld oder bei den ersten Projekten durch die Selbsthilfe, der öffentlichen Förderung und der damit verbundenen Belegungsbindung, der Projektentwicklung meist

durch die STATTBAU und der kreativen Planung der ArchitektInnen wäre nicht ein einziges Projekt umgesetzt worden. Ein Dach bietet Schutz für die vielen Projektmitglieder aus der Szene oder aus Obdachloseneinrichtungen, ein Dach bietet Schutz für Menschen mit Behinderung, für Familien, für Jung und alt, oder sogar für eine Spinne, die dort in Ruhe ihr Netz spinnen und des Nachts ihre Beute auf-lauern kann, ein Dach eben... für weitere Projekte.

Achtzehn Jahre weiter sind sechsund-dreißig Jahre Schanze. Vielleicht gibt es dann das erste Suahvissaphaus. Wer weiß es schon. Auf jeden Fall wird

Azania wird schwarz

Die Flora bleibt rot

Zerschlagt den goldenen Westen

und die Antwort des Nachbarn in der Schanzenstraße „Diese Wand bleibt bunt“ weitere achtzehn Jahre zurückliegen
Rosemarie Oltmann ist Mitarbeiterin der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und im Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G.

25 Jahre WGJA *Das war ein Fest*

von Elke Rochow

Es lässt sich leicht erkennen: Anfang bis Mitte der 80er war ne Menge los! In diesem Heft häufen sich die Berichte über Gründungsfeiern von Projekten. Und so wollen wir hiermit auch der WGJA zum 25-jährigen Jubiläum gratulieren. Die große Feier fand im März statt.

Auch der plötzliche Wintereinbruch mit Schnee und Hagel konnte die meisten nicht davon abhalten, mit uns zu feiern. Das Café „Zinnschmelze“ beim Museum der Arbeit ist fast aus den Nähten geplatzt! Auch Frank Karthaus von der „Agentur für Baugemeinschaften“ fand die Zeit, uns persönlich mit einigen Worten Mut für die Zukunft zu machen. Den haben wir, denn wir wissen, dass in der heutigen Zeit immer mehr Menschen auf der Suche nach einer Wohnform sind, die Nachbarn zusammenbringt und Kindern sowie älteren Menschen die Möglichkeit bietet, im Generationenverbund zu leben. Zum Glück stehen auch Politiker der Idee inzwischen aufgeschlossener gegenüber. Wie zitierte uns schon vor Jahren der ehemalige Staatsrat der Baubehörde, Dr. Knut Gustafsson: „Wohnprojekte, wenn sie gelingen, sind soziale Kunstwerke“. Gefreut haben wir uns auch, dass Josef Bura von



Foto: WGJA

Die fröhliche Crew der Zinnschmelze

STATTBAU HAMBURG GmbH mitgefeiert hat und Ulrike Petersen da war, um zu gratulieren. Viele Grüße von nah und fern haben uns gezeigt, dass unsere Arbeit wichtig ist und wir zusammen mit den anderen zahlreichen Initiativen auf dem richtigen Weg sind.

Kunst, Gesang und ein öffentlich ausgeschriebener Schreibwettbewerb sorgten für Unterhaltung, und die üblichen Reden wurden so kurz wie möglich gehalten. Die Bilderausstellung von Anica Dolenc fand großen Zuspruch und die „Lieder aus dem Leben“ von Kine Jacobs zur Pianomusik von Hans Schlifka haben wir zu dem leckeren Buffet der Zinnschmelze gern gehört. Aufmerksam gelauscht wurde auch später, als die Teilnehmer des Schreibwettbewerbs auf der Bühne ihre Texte vorlasen. 500,-€ sowie Kino-Gutscheine für die Teilnehmer, die keinen Preis erhielten, waren zu verteilen. Ulrich Schmidt, der Gründer des Vereins, hatte die Preise gestiftet, wofür wir ihm herzlich danken. Er gehörte auch – neben Iris Neitmann – der Jury an, um die (anonymen) Beiträge auszuwerten. Danach ging es dann in guter Stimmung weiter: angelegte Gespräche und Erfahrungsaustausch der Projektbewohner bis kurz vor Mitternacht – wie gesagt: „25 Jahre WGJA – das war ein Fest!“

Vor 25 Jahren – ein Blick zurück in das Jahr 1980

Natürlich gab es zur Zeit der Hausbesetzungen auch schon viele Wohngemeinschaften, aber meistens waren es Zweckverbindungen unter Studenten oder anderen jungen Leuten. Ulrich Schmidt, damals 60 Jahre alt, wollte gern gemeinschaftlich wohnen – auch mit jüngeren Menschen – und gab eine Anzeige im „Hamburger Abendblatt“ auf. „Warum hört man immer nur von WGs mit jungen Leuten...“. Die Resonanz war groß – viele Menschen dachten auch damals bereits darüber nach, wie das Wohnen besser gestaltet werden könnte. Man traf sich regelmäßig, lernte sich besser kennen und am 26. Februar 1980 beschloss die Gruppe, einen Verein zu gründen. Ein Jahr später wurde von einem Mitglied, die Grafikerin war, das Logo entworfen. Ulrich Schmidt, der als Journalist gute Verbindungen zu den Medien hatte, gab Interviews in Rundfunk und Fernsehen – bald auch bundesweit.

Die erste Wohngruppe der WGJA hatte Anfang 1984 eine Wohnung in St. Georg angemietet. Leider brach im Treppenhaus ein Feuer aus (alle Bewohner kamen zum Glück durch Einsatz der Feuerwehr mit einem Schrecken davon) und die Bewoh-

Karikatur: M. Marks



Wir stehen für eine gute Sache, denn wir wissen doch alle: „Wohnen mit Jung und Alt fördert den Dialog der Generationen!“



Hafencity-Demo

ner zogen um. Die SAGA stellte der Gruppe dann einen ehemaligen Kindergarten in der Jarrestraße zur Verfügung. Ulrich Schmidt veröffentlichte im Jahre 1990 seine WG-Erlebnisse in dem Buch: „Wahlfamilie“.

Ein Neubau, den wir selbst gestalten können

Das war in den 80er Jahren noch Utopie, aber mit Hilfe der Architektin Iris Neitmann, die 1985 mit dem Projekt „Dorf im Dorf“ zu unserem Verein fand, setzten wir die Idee in die Tat um. „Jung und Alt in Ottensen“ wurde der Neubau in der Bahrenfelder Straße genannt. Baubeginn war 1991 – für 11 Erwachsene und fünf Kinder ist es immer noch ein Zuhause.

Die drei „Blauen Häuser“ von Flottbek

26 Wohneinheiten in drei Häusern auf einem Grundstück mit viel Garten und Spielfläche für die 22 Kinder – dieses Projekt wurde in Form einer Genossenschaft 1996 mit viel Engagement vollendet. 1998 durften sich die Bewohner und die Architektin Iris Neitmann über den Preis beim bundesweiten Bauherren-Wettbewerb freuen: „Hohe Qualität – tragbare Kosten“.

Das Wohnquartier Zeisewiesen

Im Rahmen dieses großen Gesamtprojektes eröffnete sich erstmals auch für die so genannten „Besserverdiener“ eine Möglichkeit, Eigentumswohnungen zu erwerben. Im Haus „BEHRI 5“ befindet sich das Büro von Iris Neitmann. Die „Seele“ des Hauses ist Peter Teckentrup, vom Vorstand WGJA, der von ganz oben alles überblickt.

„Hamburgs größte Wohngemeinschaft“

So betitelten die Medien unser Wohnprojekt in der Lutterothstraße „Lutte 39“. Seit

drei Jahren wohnen in den 22 Eigentumswohnungen, die z. T. öffentlich gefördert sind, 33 Erwachsene und 21 Kinder zusammen, die bei gutem Wetter auch häufig den Garten nutzen.

Grundsteinlegung am Freitag, dem 13.!

Aber mit Hilfe von „OBEN“ wie Pastor Bruhn es ausdrückte, wird es schon klappen mit dem Bau! Denn die zwei Häuser im „Kriegerdankweg, Schnelsen“ entstehen auf Kirchengelände!

Es hat dann auch wirklich nach langer Planungszeit alles geklappt – jetzt wird schon gewohnt!

Der Blick nach vorn

Nachdem auf dem Grundstück beim Ausbaggern eine Fliegerbombe gefunden und entschärft wurde, kann eigentlich bei „MAX-B“ nichts mehr schief gehen! Eine bunte Mischung von Projekt-Ideen hat sich in der Max-Bräuer-Allee zusammen gefunden. Insgesamt entstehen neun Häuser mit 105 Wohnungen, dazu Büros und ein Café, das der zukünftige WGJA-Treffpunkt werden soll.

Noch weiter nach vorn

Hafen-City, St. Pauli, Eimsbüttel – alles begehrte Plätze, an denen viele wohnen möchten.

Wir sind mit viel Elan dabei, um allen unseren 100 Mitgliedern gerecht zu werden. auch in den Gebieten östlich der Alster und südlich der Elbe wollen wir versuchen, den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens zu verwirklichen. Das Interesse ist groß, das merken wir an den WGJA-INFO-Treffs jeden 1. Mittwoch im Monat um 19:30 Uhr im „geo“, Beim Schlump 53. Auch bei den stets gut besuchten Wohnprojekttagen von STATTAU wird der Andrang immer größer, was uns natürlich

Kontakt

WGJA

Wohngemeinschaft Jung & Alt e. V.

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg

Telefon/Fax: 040-41 35 02 55

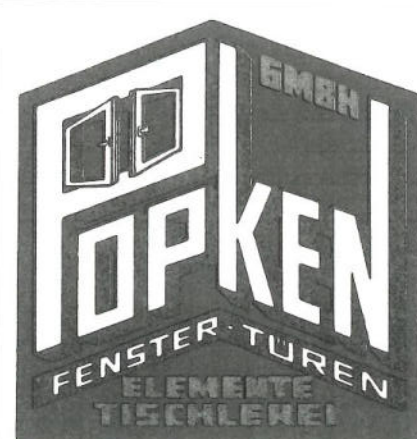
freut. Außerdem steigt das Interesse in Schleswig-Holstein an dieser Wohnform, so dass wir schon häufig „Auswärts-Einsätze“ haben.

Netzwerke in Hamburg und bundesweit

Seit 1982 haben wir uns bereits mit der Vernetzung der Hamburger Wohnprojekte beschäftigt. Damals hieß die Gruppe „IHWO“ (Initiative Hamburger Wohngruppen). Es folgte 1992 das „NEUBAU-PLENUM“ und 1999 waren die Hamburger Wohnprojekte aktiv unter dem Namen „PROWO“. Leider übersteigt die ehrenamtliche Arbeit oft die Möglichkeiten der engagierten Netzwerk-Mitglieder aus den einzelnen Wohnprojekten. Es bleibt aber immer unser Thema!

Bei der Gründung des bundesweiten Vereins FORUM FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN (FGW) haben wir mitgewirkt. Seit Jahren sind wir durch Rundbriefe, Treffen und Tagungen immer gut darüber informiert, was in der Wohnprojektszene in Deutschland läuft.

Elke Rochow ist Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin der WGJA e. V.



Lademannbogen 25
22339 HAMBURG
Telefon 040/538 39 80
Telefax 040/538 40 47

info@tischlerei-popken.de

Lebendig gestalten *Das Wohnungsbauprojekt „Greves Garten“ in Hamburg-Bergedorf*

von Jens Marzian

„Greves Garten“ ist ein 5181 m² großes Grundstück mit historischen Gebäuden, das durch umgebende Häuserzeilen geschützt, mitten im Herzen von Hamburg-Bergedorf liegt. Das Gelände bildet den Beginn einer Grünverbindung vom Zentrum Bergedorfs bis zur Landesgrenze.

Wie selten in einem der Hamburger Bezirke, verbindet sich in „Greves Garten“ die zentrale Lage des Wohnortes mit der sozialen und kulturellen Durchmischung der BewohnerInnen und dem Wohnen im Grünen.

Auf dem Gelände befinden sich 3 Stadthäuser aus der Gründerzeit mit je mehreren Wohnungen und 3 Stadtvillen im sogenannten Baugewerkestil. Daneben wird ein weiteres Haus schon für ein Wohnprojekt genutzt. Die Häuser, die zwischen 1891 bis 1895 erbaut wurden, bilden ein schutzwürdiges historisches Ensemble, das unter Erhaltungsgebot steht.

Nachdem 2000 erstmalig Pläne zum Verkauf des Ensembles bekannt wurden, regte sich Widerstand gegen eine spekulative Übernahme durch Investoren. Deren Pläne hätten durch Abriss und Neubauten sowie

Luxussanierungen die BewohnerInnen verdrängen und den Charakter von Greves Garten zerstören können.

Der Beschluss, das stadteigene Gelände im Höchstgebotsverfahren zu verkaufen,

machte es für die im Juni 2002 gegründete Baugenossenschaft Greves Garten eG nicht leichter, musste sie doch befürchten, in Konkurrenz zu kapitalträchtigen Investoren das Nachsehen zu haben.



Sie planen ein Neubauvorhaben ab 70 WE?

Wir bieten Ihnen eine **CO₂-neutrale** Wärmeversorgung, **kostengünstig** und **ökologisch** aus einem Blockheizkraftwerk vor Ort!

Ihre Vorteile

- geringere und vereinfachte Anforderungen der EnEV, denn unsere BHKW-Anlagen liefern auf Wunsch über 70% der im Jahr benötigten Wärme
- günstiger Preis für ökologischen Strom
- deutliche Umweltentlastung, ohne zusätzliche Kosten

Voraussetzungen

- zentrale Warmwasserbereitung aus der Heizzentrale
- ein einziger Elektro-Hausanschluss für das gesamte Objekt für unsere BHKW-Strom-direktlieferung an die Wohnungen

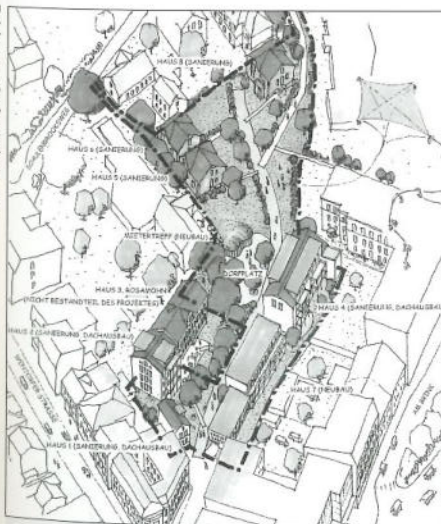
Sprechen Sie uns an

abasto - ökologische
Energietechnik GmbH
Tel: 040 / 390 60 60
Fax: 040 / 399 00 888
Gaußstraße 17
22765 Hamburg

Referenzen sind u. a. Satellitenprojekt
»StadthausQuartier Andresengarten«,
Ottensener Werkhof, Stadthaus »Beim Schlump«.
In Planung: Wohnprojekt »Max B.«.
Weitere Projekte finden Sie im Internet unter
www.abasto.de

www.abasto.de info@abasto.de

Zeichnung: Stefan Rohr-Kramer



Isometrie Greves Garten



Blick in „Greves Garten“

Das unermüdliche persönliche und finanzielle Engagement der Genossenschaftsmitglieder und die wohlwollende Begleitung aller Beteiligten führten letztendlich dazu, dass die Wohnungsbauprojekt Greves Garten GbR mbH – bestehend aus der Genossenschaft Greves Garten eG und 9 EinzeleigentümerInnen – als Höchstbietende im September 2004 für rund 1,16 Mio. € den Zuschlag erhielt und seit Anfang 2005 Eigentümerin von Greves Garten ist.

Das Wohnungsbauprojekt Greves Garten konnte bereits in einer frühen Phase die Johann-Daniel-Lawaetz-Stiftung als in der Begleitung von Wohnprojekten erfahrene Einrichtung für die gemeinsame Projektentwicklung und die anschließende Baubetreuung gewinnen. Zudem stehen ihr mit Stefan Röhr-Kramer, wrs-Architekten, für den Neubau und Carsten Dohse, Dohse und Stich Architekten, für den Altbau zwei erfahrene Architekten für die anspruchsvolle Neugestaltung zur Seite. Geplant ist neben der umfangreichen Sanierung und Modernisierung der zum Teil seit mehreren Jahren leerstehenden Gründerzeithäuser eine angepasste Neubebauung, die das Gelände behutsam nachverdichtet und bezahlbaren Wohnraum für junge Familien und ältere Menschen schafft. Insgesamt sollen 3 Bestandsgebäude mit 12 Wohnungen incl. Dachgeschossausbau saniert und zwei Mehrfamilienhäuser mit 11 Wohnungen neu gebaut werden. Die Gesamtkosten des Projekts werden sich auf ca. 4,5 bis 5 Millionen € belaufen.

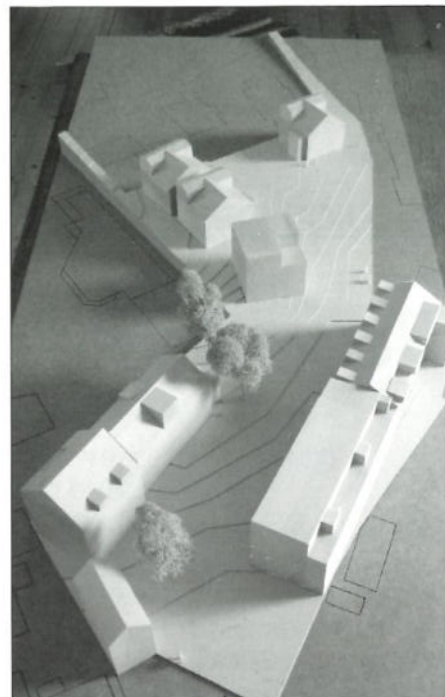
Mit der Baugenehmigung und mit der

Förderzusage der Wohnungsbaukreditanstalt wird Anfang September 2005 gerechnet, so dass noch im gleichen Monat mit dem Bau begonnen werden kann. Die Bau-

Kontakt

Tel.: 040-73 93 74 64

Internet: www.greves.garten.de



Das Architekturmodell zur Planung

zeit wird 12–14 Monaten betragen. Der offizielle Spatenstich fand am 2. September 2005 statt und wurde auf dem Gelände angemessen gefeiert.

Noch zu vermieten sind 2 Wohnungen mit jeweils ca. 50 m² und zu verkaufen eine Dachgeschoss-Altbauwohnung mit ebenfalls ca. 50 m².

Jens Marzian ist langjähriges Mitglied der Gruppe Greves Garten, zukünftiger Bewohner und Ansprechpartner für das Projekt.



Häuser 1, 2 und 3 und der Mohnhof

Service *Nachrichten*

■■■ Schnelsen: Hier ist noch Platz für noch ein Wohnprojekt!

Neben dem gerade fertiggestellten Baugemeinschaftsprojekt Kriegerdankweg ist Platz für ein weiteres Wohnprojekt. Die Kirchengemeinde muss ihr Gemeindegelände aufgeben und möchte den entsprechenden Grundstücksteil gerne an ein Wohnprojekt verkaufen. Das Grundstück liegt zentral und ruhig mitten in Schnelsen. Interessenten werden gesucht.

Kontakt:

r.schendel@stattbau-hamburg.de

■■■ Saarlandstraße: Saar III

Aktuell wird der Bebauungsplan für den vorderen Teil der Saarlandstrasse zwischen Kanal und Fachhochschule geändert: statt Büros im Kerngebiet sollen hier jetzt Wohnungen entstehen. Das Grundstück liegt nah an den Barmbeker Kanälen und dem Stadtpark und ist günstig mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die dort schon vorhandenen Wohnprojekte (Wohnwarft, Barmbeker Stich, Leben mit Behinderung, GWG und das in Planung bestehende Projekt Saar II) würden sich freuen, wenn das gesamte Gebiet sich zu einem Zentrum für alternative und kreative Wohnformen entwickeln würde. Die Fläche entlang der Saarlandstrasse vom Osterbekkanal bis zur Fachhochschule ist in drei Baufelder teilbar und beinhaltet eine Fläche von ca. 10.000 m² Bruttogeschossfläche, was bis zu 100 Wohnungen ermöglichen würde. Geboten wird eine intakte lebendige Projektstruktur. Die Fläche muss nicht als autofreie Fläche bebaut werden.

Infos unter:

m.gerber@stattbau-hamburg.de

■■■ Strese 100: Zwischen Altona, Schanze und St. Pauli Wohnprojekt Stresemannstrasse 94-106

Die Planungen für das Projekt laufen weiter, zur Klärung der Bebaubarkeit des Grundstücks wird eine Bauvoranfrage gestellt werden. Es sollen etwa 25 Wohnungen entstehen, sowohl als genossenschaftliche Mietwohnungen und als Eigentumswohnungen. Das Baukonzept sieht

vor, die Wohnungen zum Garten und Innenhof auszurichten, um trotz Straßenverkehr attraktive Wohnungen entstehen zu lassen.

Bei Interesse gibt es hier Näheres:

Internet: www.strese100.de

E-Mail: wohnen@strese100.de

Info-Ansage: 040-850 33 44

■■■ Großlohering: Nachbarschaftlich Wohnen am Stadtrand

Seit Beginn des Jahres wird in Großlohe gebaut. In einem Gebäude der Wohnunterkunft von pflegen&wohnen für obdachlose Familien und Einzelpersonen entstehen Mietwohnungen in einem nachbarschaftlichen Wohnzusammenhang. Damit die vorher z.T. kleinen Wohnungen auch für Familien mit mehreren Kindern passen, wurden einzelne Wohnungen vergrößert oder zusammengelegt. Insgesamt werden so aus 24 Wohnungen nach der Fertigstellung 19. Die zukünftigen Mieter und Mieterinnen sind an der Planung und Gestaltung eines zusätzlichen Mietergemeinschaftsraumes beteiligt. Hier sollen nach den Wünschen der Mietergruppe

Spieler- und Kindernachmittage stattfinden sowie Platz für eine kleine Bibliothek sein.

■■■ Langenhorn: Wohnprojekt mit vielen Facetten

„De Olen Smugglers“ und die „Tarpens“ planen zusammen mit der FLUWOG ein vielfältiges Projekt in zwei Häusern. Zusätzlich wird eine Dementen-Wohngemeinschaft und eine Beratungsstelle für Senioren entstehen. Die Planungen für diese familien- und altengerechten Wohnungen schreiten voran. Die Bauanträge für das Projekt liegen vor und noch in diesem Jahr soll Baubeginn sein. Die Gruppe der Olen Smugglers, die sich schon seit vielen Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück und Projekt waren, freuen sich, voraussichtlich Frühjahr 2007 in das Projekt einzuziehen. Mit dem Architekturbüro Beata Huke-Schubert werden die Grundrisse für die einzelnen Wohnungen durch die BewohnerInnen mitbestimmt. Es sind noch wenige Wohnungen für Menschen um die 60 frei.

Kontakt:

Frau Oppermann, Tel.: 040-523 31 91



Großlohe: Im Hintergrund die Baustelle – der Spielplatz und die Außenanlagen werden auch noch umgebaut

Foto: Britta Becher

■■■ Hamburg-Altona: Bombiger Start für Max-B – und noch zwei Mietwohnungen frei!

Nach langer Planungszeit konnte an der Max-Brauer-Allee endlich mit den vorbereitenden Arbeiten für den Bau begonnen werden. Es war ein Baubeginn mit Bombe! Die Fliegerbombe aus dem 2. Weltkrieg, die bei Ausschachtungsarbeiten gefunden wurde, legte für Stunden den gesamten Verkehr im gesamten Hamburger Westen lahm.

Auf dem Grundstück entsteht eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Projekten in genossenschaftlichen Mietwohnungen mit der Schanze e.G. und in Eigentumswohnungen. Das Projekt Jung & Alt hat noch zwei Mietwohnungen zu vergeben und sucht junge und alte MitbewohnerInnen, die Lust auf gemeinschaftliches Wohnen im Wohnprojekt haben. Eine Wohnung ist ca. 50 m² groß, die andere 55 m². Das Haus liegt im Innenhof der Projektebebauung an der Max-Brauer-Allee. Die Genossenschaftsanteile betragen rund 12 000 Euro, §-5-Schein erforderlich.

Bei Interesse:

Mags Wittler, Tel.: 040-439 41 36

■■■ Allmende wächst und gedeiht

Im September sind schon immerhin 6 Mehrfamilienhäuser mit zusammen 52 Wohnungen bezogen, ein weiteres Projekt ist im Bau und zwei werden Ende des Jahres in Bau gehen. In Planung ist zur Zeit das letzte größere Gebäude, in welchem ein

Gewerbe- und Gesundheitszentrum sowie 6 Wohnungen errichtet werden. Zur Zeit sind noch zwei Wohnungen nicht vergeben.

Näheres unter:

www.allmende-wulfsdorf.de

■■■ Arbeitslosengeld II und Eigenheimzulage

Nach einer Presseinformation des Landessozialgerichts Hamburg wurde in einem Eilverfahren entschieden, dass die Eigenheimzulage bei der Berechnung von Arbeitslosengeld II nicht als Einkommen zu berücksichtigen ist. Die Eigenheimzulage diene ausschließlich der Förderung der Anschaffung eines selbstgenutzten Eigenheimes und nicht der Bestreitung des Lebensunterhalts. Deshalb sei sie für den Hilfebedürftigen ein reiner Durchlaufposten. Durch ihre Gewährung habe dieser keinen Cent mehr zum Leben. Da der Antragsteller in dem betreffenden Einzelfall das nachgewiesen habe, gäbe es hier keinen Grund, die Leistung zu kürzen (LSB 116/05 ERAS).

■■■ Arbeitslosengeld II und Genossenschaftsanteile

Die Wohngruppenprojekte müssen in der Regel einen Eigenkapitalanteil für die Baufinanzierung mitbringen. Aus diesem Grund hat STATTAU nachgefragt: Die Antwort des parlamentarischen Staatssekretärs im Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft hat ergeben, dass Genossenschaftsanteile insofern kein verwertbares Vermögen darstellen, solange ein Mietverhältnis besteht. Da für die

Betroffenen während der Laufzeit des Mietverhältnisses keine Möglichkeit besteht, über die Genossenschaftsanteile zu verfügen, da ein Austritt mittels Aufkündigung der Anteile den Verlust der Wohnung und Wohnungslosigkeit bedeuten würde. Vermögen, das ohne konkrete Absicht eine Wohnung zu beziehen oder errichten zu lassen, in eine Genossenschaft gegeben wird, um Genossenschaftsanteile zu zeichnen, ist als verwertbares Vermögen zu berücksichtigen. Für den Fall dass bei einem Wohnprojektmitglied Barvermögen vorgehalten wird, um Genossenschaftsanteile zum Bezug einer Wohnung zu erwerben, dies aber wegen Verzögerung im Gesamtprojekt noch nicht möglich war, gilt Folgendes:

Grundsätzlich ist diese Fragestellung nur problematisch, wenn der Grundfreibetrag bereits ausgeschöpft ist, anderenfalls könnten die Barbeträge diesem zugeordnet werden.

Bei ausgeschöpftem Grundfreibetrag ist, sofern es sich um eine angemessene Wohnung handelt, die Anwendung des § 12 Abs. 3 Nr. 6 SGB II zu prüfen. Hiernach sind Sachen und Rechte nicht als Vermögen zu berücksichtigen soweit ihre Verwertung für die Betroffenen eine besondere Härte bedeuten würde. Die wegen Verzögerungen bei dem Wohnungsbau-projekt nicht gegebene Möglichkeit, eine solche Wohnung zu beziehen, könnte eine im Einzelfall durch die Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende festzustellende besondere Härte bedeuten. Dies auch deshalb, weil nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II u. a. Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger übernommen werden können. Hiernach können auch Genossenschaftsanteile zum Bezug einer Wohnung übernommen werden, sofern sie sich im Rahmen üblicher Mietkautionen bewegt. Es würde keinen Sinn machen, Vermögen zunächst zu berücksichtigen, um dann später eine entsprechende Leistung wieder zu erbringen. Soweit der Staatssekretär.

■■■ Kampstraße

Das Schanzenviertel boomt. In den letzten 10–15 Jahren ist hier jede Baulücke mit einem Neubau gefüllt und fast jeder Altbau saniert worden. Die Bebauung des ehemaligen Laue-Geländes ist in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgelegt worden. In der Kampstraße werden derzeit zwei Häuser abgerissen, um einem Neubau für Wohnen und Gewerbe Platz zu machen. Wieviel von der alten Baustruktur nachher noch nachvollziehbar bleibt, kann der aufmerksame Flaneur/in nur raten.

Foto: Britta Becher



Aktuell Abriss unter dieser Nummer: Kampstrasse 24

■■■ Wohlwillstraße: noch ein Abriss auf St. Pauli?

In der Wohlwillstraße müssen nach Einschätzung der Steg zwei Gründerzeitbauten abgerissen werden. Weitere Gebäuden im Sanierungsgebiet sind ebenfalls bedroht, da deren Untergrund aus Torflinsen besteht. Die Bausubstanz führe zu unverantwortlich hohen Instandsetzungskosten, so die Sanierungsträgerin, die die Häuser für die Stadt treuhänderisch verwaltet. Notwendige Gründungsmaßnahmen und der Einbau von heute üblichen Standards wie Bädern wären teurer als Abriss und Neubau. Doch wie wertvoll die Gebäude für das (historische) Straßenbild sind und wie sehr der Erhalt preiswerten Wohnraums im Viertel geschätzt wird, lässt sich an den Protesten ablesen. Auch beim Kampf um den Erhalt der Jägerpassage Anfang der 80er Jahre sollten die Kosten ein Argument für den Abriss sein. Die Häuser stehen Dank der damaligen Aktivitäten der Initiative zum Erhalt der Jägerpassage heute noch! Eine Gruppe von ehemaligen MieterInnen und BewohnerInnen hat sich zusammengetan, um Wege zum Erhalt der Wohlwillstraßen-Gebäude zu finden.

Kontakt:

Andreas Schrank, Tel.: 040-41 09 41 27

■■■ Frauenwohnprojekt Arche Nora: Einzug am Fischmarkt

Nach längerer Planungs- und Bauzeit konnten die elf Hausbewohnerinnen im März 2005 ihre neuen Wohnungen beziehen. Bei Arche Nora e.V., die für gemeinschaftliches Wohnen für Frauen im dritten Lebensabschnitt aktiv sind, hat sich auch diese Gruppe zusammen gefunden. Für die neuen Bewohnerinnen am Fischmarkt wird sich nun zeigen, ob die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse, die in der Planungsphase gewachsen sind, nun im neuen Haus Wirklichkeit werden. Viel Glück dabei!

■■■ Dampfziegelei in Kiel

Im Stadtteil Kiel Wik plant eine Projektgruppe die Errichtung eines Wohnprojekts im genossenschaftlichen Eigentum. Die Verhandlungen über den Grunderwerb wurde mit der Stadt Kiel erfolgreich abgeschlossen und die Gruppe steht unmittelbar vor Beginn der Planungsarbeiten. Auf dem Grundstück sollen zwei Neubauten neu errichtet und der vorhandene Altbau umgebaut werden. Ca. 20 Wohnungen und Gemeinschaftsräume werden entstehen. Es werden noch Mitglieder gesucht.

Anfragen bitte an:

dampfziegelei@gmx.de



Wohlwillstraße 19–23: Kein Abriss unter dieser Nummer?

■■■ Wohnprojekt in Wilhelmsburg?

Ein Grundstück für Baugemeinschaften wurde in Wilhelmsburg reserviert. Das Grundstück am Vogelhütendeich im nördlichen Reiherstiegviertel ist direkt am Kanal gelegen und relativ groß. Es bietet Platz für rd. 60-80 Wohnungen. Fast ein Jahr lang versuchten die Agentur für Baugemeinschaften und STATTBau für diese Fläche interessierte Nutzergruppen zu finden, die ein Wohnprojekt an dieser Stelle realisieren wollen. Ein studentischer Wettbewerb, durchgeführt an der Hochschule für angewandte Wissenschaft, Fachbereich Architektur, und durch die Bauagentur begleitet, sollte verschiedene Gebäude- und Nutzungsformen abbilden und Ideen für die mögliche Bebauung liefern. Verschiedene Informationsveranstaltungen waren gut besucht. Das Thema Wohnprojekte in Wilhelmsburg stieß auf reges Interesse sowohl nördlich, südlich des Flusses und auf den Elbinseln. Allgemein wird Wilhelmsburg als lebendiges und spannendes Quartier mit großem Potential wahrgenommen, das allerdings seine Probleme hat: Armut bei vielen BewohnerInnen, hohe Verkehrsbelastung. Auf den Info-Veranstaltungen, die STATTBau vor Ort durchführte, wurde lebhaft diskutiert. Ein Wohnprojekt in Wilhelmsburg, das fanden viele spannend, aber...

Sei es die am Kanal verlaufende Hochspannungsleitung oder die geplante Hafenquersperre, die in der Nähe verlaufen würde oder mangelnde Finanzkraft der Interessierten – immerhin sind rund 250 Euro pro m² Eigenkapital für ein genossenschaftliches Mietwohnprojekt erforderlich – es gibt viele Haken. Vermutlich konnte sich deshalb bislang keine Gruppe für das Grundstück bewerben. Eine kleine Gruppe gibt es jedoch, die sich verstärken möchte. (Kontakt über b.becher@stattbau-hamburg.de)

Die in Wilhelmsburg ansässigen traditionellen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften wurden befragt und hatten kein Interesse an einer Kooperation mit einem Wohnprojekt an diesem Standort. Das ist sehr schade.

Die Stadt Hamburg hat nun eine Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks veröffentlicht. Ein potentieller Investor soll einen Teil der zukünftigen Bebauung für eine Wohnprojektgruppe bereit stellen. Auf diesem Weg kann der Eigenkapitalanteil für eine Projektgruppe drastisch gesenkt werden. Inwieweit eine Beteiligung der späteren Nutzer und Nutzerinnen an der Planung möglich ist und welche Mitspracherechte eine Projektgruppe haben wird, wäre später auszuhandeln. Wohnprojekt light, vielleicht doch noch eine Chance ein Wohnprojekt am Vogelhütendeich zu realisieren?

Service *Veranstaltungen*

Rundgänge St. Pauli-Archiv e. V.

■■■ „...und abends in die Flora“

Aktuelles und Historisches zwischen Wasserturm, Schlachthof und Flora

Termin: So., 25. September 2005, 15.00 Uhr

Treff: S-Bahn Sternschanze, Ausgang Schanzenstraße

■■■ Zwischen Völkerschau und Tropeninstitut

Hamburgs Kolonialgeschichte II: Am Hafenrand zwischen St. Pauli und Neustadt (in Kooperation mit Werkstatt 3 e.V., Hafengruppe)

Termin: Sa., 1. Oktober 2005, 14.30 Uhr

Treff: St. Pauli-Landungsbrücken, Uhrenturm

Kosten: 6 €, erm. 4 €, Anmeldung nicht erforderlich

Veranstaltung DVAG in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilarchiv Ottensen

■■■ Exkursion durch das Quartier: Anders Wohnen in Ottensen

Ottensen hat sich in den letzten Jahren zu einem der beliebtesten Wohnstandorte in Hamburg entwickelt. Zum einen ist der Stadtteil durch seine multikulturelle Bewohnerstruktur, die Nähe zur Elbe und den kleinteiligen Einzelhandel geprägt, zum anderen gibt es jedoch auch außergewöhnliche Wohnprojekte, die Ottensen für unterschiedliche Lebensstile interessant machen. Die große Beliebtheit hat jedoch auch ihren Preis: Freie Wohnungen werden immer knapper und die Mieten steigen.

Wir möchten Sie einladen auf einem Rundgang unter fachkundiger Leitung die unterschiedlichsten Wohnprojekte vom Altbau über das Fabrik-Loft bis hin zum Neubau kennenzulernen und sich ein Bild von diesem bunten und lebenswerten Stadtteil zu machen.

Thema: Wohnprojekte in Ottensen

Veranstaltungsort: Quartier Ottensen

Wann: Sa., 1. Oktober 2005, 10.00 Uhr

Dauer der Veranstaltung

(inkl. Exkursion): ca. 2 Std.

Treffpunkt: Stadtteilarchiv Ottensen, Zeißstraße 28, 22765 Hamburg (das Stadtteilarchiv befindet sich im Hinterhof. Bitte durch den schmalen Durchgang gehen!)

Kosten: € 6, Studierende und DVAG-Mitglieder: € 3

Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Anmeldungen per email an:

Tanja Ehlers, ttehl@web.de

1. Hamburger Baugemeinschaftsforum

■■■ „Hamburg baut auf Baugemeinschaften“

Ziel der Veranstaltung ist es, Menschen, insbesondere junge Familien, über die Möglichkeiten von Baugemeinschaften zu informieren und in einer Art Informations- und Kontaktbörse interessierte Menschen, Projekte und Anbieter professioneller Dienstleistungen zusammenzubringen. Informationsstände und Vorträge, Raum für individuelle Fragen, geselliges Beisammensein.

Termin: Fr., 4. November 2005, 14.30–20 Uhr

Veranstalter: Lawaetz-Stiftung in enger Kooperation mit der Agentur für Baugemeinschaften, der BfS und anderen Baubetreuern.

Ort: Lawaetz-Stiftung, Neumühlen 16–20, 22763 Hamburg, www.lawaetz.de

VHS Hamburger Volkshochschule

■■■ Bildungsurlaub: Haus- und Baugemeinschaften in Hamburg

Nachbarschaftliches Miteinander und Beteiligung an der Planung von Anfang an sind Markenzeichen von Wohnprojekten, wie sie in den letzten 20 Jahren in unterschiedlicher sozialer Zusammensetzung entstanden sind. Die Nachfrage nach selbstbestimmten Nachbarschaften ist unbegrenzt. Welche politischen Rahmenbedingungen haben wir heute? Unterstüt-

zen Behörden engagierte Interessierte? Welche Erfahrungen haben Projekte gemacht? Wie wird ein Projekt finanziert? Welchen Beitrag leisten Wohnprojekte für eine lebendige Stadt(teil)entwicklung? Antworten geben Wohnprojekte vor Ort, professionelle Baubetreuer/innen, Behörden und Politiker/innen im Rathaus. Eine Woche voller praktischer Eindrücke, Einblicke in Hintergründe und ein möglicher Anfang zur Umsetzung Ihrer Wohnträume erwartet sie.

Termin: Mo., 28. November bis Fr., 2. Dezember 2005, 9.00–16.00 Uhr

Kursleiter: Martyn Leder

Ort: Hamburger Volkshochschule, Schanzenstraße 75, 20357 Hamburg

Anmeldung und Information unter:

www.vhs-hamburg.de,

Tel.: 040-428 4142 84

Besichtigungen in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

■■■ Stadtmodell Hamburg

Öffentliche Ausstellung der Entwurfsergebnisse „Baugemeinschaften Kleine Horst in Ohlsdorf“

Wexstraße 7, 20355 Hamburg

Termin: 10.–28. Oktober 2005

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 10–17 Uhr

Samstag und Sonntag 13–17 Uhr

STATTBAU

MIETER HELFEN MIETERN

■■■ 20 Jahre STATTBAU, 25 Jahre MIETER HELFEN MIETERN

MIETER HELFEN MIETERN und STATTBAU geben Einen aus. Mit einer Fachtagung soll die Diskussion um die Zukunftsentwicklung des Wohnens in Hamburg angeregt werden. Bekannte Fachleute referieren zu Themen der Stadtentwicklung, des Wohnens und der sozialen Versorgung.

Ort: Pädagogisches Institut, Uni Hamburg, Hörsaal, Von Melle Park 8, Nähe Dammtor-Bahnhof

Termin: 16. September 2005, 15 bis 18.30 Uhr

Eintritt frei, Programm S. 27

WOHNEN IN DER STADT- PERSPEKTIVEN FÜR DIE ZUKUNFT

ORT: PÄDAGOGISCHES INSTITUT, UNI HAMBURG, HÖRSAAL, VON MELLE PARK 8

Veranstalter:

■ **STATTBAU HAMBURG GmbH**
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de
Internet: www.stattbau-hamburg.de



Veranstalter:

■ **MIETER HELFEN MIETERN e.V.**
Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg
E-Mail: info@mhmhamburg.de
Internet: www.mhmhamburg.de



PROGRAMM: FREITAG, 16. SEPTEMBER 2005, 15.00–18.30

15.00 UHR

Begrüßung

15.10 UHR

**MIETER HELFEN MIETERN: 25 Jahre Einmischung
in Wohnungspolitik und Beratung für Mieter**
Bernd Vetter, Rechtsanwalt, Hamburg

15.20 UHR

**STATTBAU HAMBURG:
20 Jahre Bauen für Gemeinschaften**
Joachim Reinig, Architekt, Hamburg

15.30 UHR

**Hafenstraße bis HafenCity: Leid- und Leitbilder
der Stadtentwicklung 1980–2005**
Pd. Dr. Dirk Schubert, TU Hamburg-Harburg

16.00 UHR

Pause

16.20 UHR

**Die Städte in der Zukunft:
von Risiken und Chancen des Schrumpfens**
Dr. Albrecht Göschel, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

17.20 UHR

Pause

17.30 UH

**Strategien der sozialen Stadt: erfolgreiches
Konzept oder Kampf gegen Windmühlen?**
Prof. Dr. Ingrid Breckner, TU Hamburg-Harburg

17.45 UHR

**Soziales Netz und private Selbsthilfe:
die Zukunft der sozialen Systeme**
Uwe Riez, Behörde für Soziales und Familie, Hamburg

18.00 UHR

„Wachsende Stadt“: rosige Zeiten für Mieter?
Renate Szameitat, Geschäftsführung GEWOS, Hamburg

18.15 UHR

**Zurück in die Zukunft:
eine neue Rolle für Wohnungsgenossenschaften?**
Jan Kuhnert, Geschäftsführer KuB, Hannover

MODERATION:

Dr. Josef Bura, STATTBAU HAMBURG

1980 wurde MIETER HELFEN MIETERN, Hamburger Mieterverein e.V. (MHM), in Zeiten gegründet, in der der Leerstand ganzer Häuserzeilen, die Sanierung der gesamten innerstädtischen Altbauviertel und Hausbesetzungen öffentliche Themen in Hamburg waren. Mit rund 18.000 Mitgliedern ist MHM inzwischen eine erfolgreiche und bedeutsame Interessenvertretung Hamburger Mieterinnen und Mieter. MHM bietet seinen Mitgliedern vielfältigen Beratungsservice an und schaltet sich darüber hinaus aktiv in die wohnungspolitische Diskussion ein.

1985 initiierte MHM die Gründung der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, eines neuen und innovativen Akteurs im Bereich der Stadtentwicklung und des Wohnens in Hamburg. Seither steht STATTBAU für Bau- und Hausgemeinschaften, für eine moderne Kultur des Empowerments und der Beteiligung von Nutzern in Fragen des Planens, Bauens und Wohnens.

Die Jubiläen der beiden Organisationen sind Anlass genug, einen Blick auf die letzten 25 Jahre Stadtentwicklung zu werfen und zugleich auf die Herausforderungen einzugehen, vor denen politisch und fachlich verantwortliche Akteure in Zukunft stehen werden.

Globalisierung und demographische Entwicklung werden zukünftige Stadtentwicklung und das Wohnen in der Stadt gravierend verändern und sich bis auf die lokale Ebene der Stadtteile auswirken. Die Proklamierung der „Wachsenden Stadt“ von Seiten der Politik hat ihre positive Bedeutung für das heutige Stadtmarketing, verdeckt aber Entwicklungen, vor denen die Stadt Hamburg mittelfristig steht. Wachsen – z. B. der Armut – und Schrumpfen – z. B. der sozialen Versorgung – sind schon heute nebeneinander festzustellen. Die Gestaltungskraft der Kommunen wird in Zukunft zurückgehen. Selbstverantwortung und Selbsthilfe werden noch weiter in allen Bereichen zunehmen müssen. Gut, wer sich heute schon darauf vorbereitet.

Die Tagung richtet sich an Fachleute aus dem Bereich Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung und will auch interessierte Laien ansprechen, die sich im fachpolitischen Umfeld der beiden Organisationen sachkundig machen wollen.

Service *Beratung*

■■■■ STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Telefon: 43 29 42-0
Allgemeine Beratung für Wohngruppen-
interessierte: jeden ersten Freitag
im Monat ab 14 Uhr bei STATTBAU.
Tel. Anmeldung erwünscht

■■■■ WGJA: Wohngemein- schaft Jung und Alt e. V.

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg
Telefon: 040/41 35 02 55
INFO-Treff: jeden 1. Mittwoch im
Monat, 19.30 Uhr in der Kneipe
„Geo 53“, Beim Schlump 53, 20144 HH

■■■■ Verein Autofrei Wohnen e. V.

Ansprechpartner: Udo Schuldt
Haus der Zukunft, Osterstr. 58
20259 Hamburg
Tel.: 040-69 64 04 42
Fax: 040-27 80 83 62
E-Mail: hamburg@autofrei.de

■■■■ Arche Nora – Frauenwohnprojekt

c/o Gerda Hallberg
Telefon/Fax: 040/220 26 45 und
Erika Dräger
Telefon/Fax: 040/299 14 00.

■■■■ Seniorenbildung Hamburg e.V.

Bahrenfelder Straße 242, 22765 Hamburg
Telefon: 040/391 06-36, Fax: 39 10 6-377
Bürozeiten: Montag, Dienstag, Donners-
tag, 9.00–12.00 und 14.00–16.00 Uhr,
Mittwoch 12.00–16.00 Uhr, Freitag
9.00–12.00 Uhr
www.seniorenbildung-hamburg.de
Bildung, Begegnung, Beratung für
Menschen ab 50 Jahre

■■■■ Agentur für Baugemeinschaften

Die Agentur für Baugemeinschaften ist bei
der Behörde für Bau und Verkehr angesie-
delt und die zentrale Anlaufstelle für
Interessierte in der Hamburger Verwal-
tung. Ihre Aufgabe besteht darin, kommu-
nale und private Grundstücke für neue
Bau- und Hausgemeinschaft zu akquirie-
ren, ihre Belange in der Verwaltung und
nach außen zu vertreten und als Lotse bei
Förder- und Antragsverfahren zu fungieren.
Agentur für Baugemeinschaften
Behörde für Bau und Verkehr,
Wexstraße 7, 20355 Hamburg
Telefon: 040/428 40 23 33

■■■■ Wohnprojekte im Teletext

Informations- und Suchanzeigen zum
selbstbestimmten Wohnen im Alter in
Form von Wohn- bzw. Hausgemeinschaf-
ten über Teletext des Stadtsenders HH1:
Ab Teletextseite 729 werden Kleinanzeigen
und ab Seite 735 Projekte von Wohnungs-
unternehmen im Seniorentext vorgestellt.

■■■■ Tipps im Internet

Unter www.stattbau-hamburg.de befinden
sich unter dem Button „Tipps“ viele nütz-
liche Informationen über Wohnprojekte.

■■■■ Forum für gemeinschaftliches Wohnen

Das Forum für gemeinschaftliches Wohn-
en ist eine bundesweite Selbsthilfe-
organisation mit Regionalstellen in ver-
schiedenen Bundesländern. Hier organi-
sieren sich Menschen, die neue Wohnfor-
men nachfragen. Forum für gemeinschaft-
liches Wohnen, Bundesgeschäftsstelle
Hohe Str. 9, 30449 Hannover,
Tel.: 0511-924 00 18 27, www.fgwa.de
Regionalstelle für Hamburg und Schles-
wig-Holstein ist die STATTBAU HAM-
BURG GmbH, Kontakt siehe unten.

Impressum

FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
Herausgeber: STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungs-
gesellschaft mbH

FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin
Josef Bura: Sozialwissenschaftler
Ulrike Petersen, Politologin und Gerontologin
Klaus Joachim Reinig, Architekt
Volker Roscher, Stadtplaner
Gisela Zeisberg, Pädagogin

Redaktion und verantwortlich: Britta Becher
Grafisches Konzept: Rixa Hummerstein
Layout: Sally Johnson, sj@transform-design.de

Redaktionsadresse:

FREIHAUS

c/o STATTBAU HAMBURG
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Telefon: 040/43 29 42-0, Fax: 040/43 29 42 10

FREIHAUS im Internet:

<http://www.stattbau-hamburg.de>
mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot und
FREIHAUS Nr. 1 bis 4 und 7 zum Downloaden.

Preis: 3,- €

Erscheinungsweise: Einmal jährlich
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht
unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

