

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr. 15 September 2008

FREI HAUS

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

Interview *Bedingungen für Baugemeinschaften verbessern*

mit Senatorin Anja Hajduk

Inhalt

Interview

Bedingungen für Baugemeinschaften verbessern 1

Neues aus der Agentur

Umstrukturierungen in der Agentur für Baugemeinschaften 5

„Hier wohnen nur Freaks“

Strese 100 hat den Traum vom gemeinsamen Wohnen verwirklicht 7

Kein Land in Sicht?

„Der Tod einer Baugemeinschaft ist die lange Zeit, die sie bis zum Grundstückskauf braucht“ 9

Ausgebremst

Der lange Weg zum Grundstück 12

Förderbedingungen für Baugemeinschaften in Hamburg

Das neue Merkblatt 4 kurz vor der Fertigstellung 13

Von nix kommt nix

Das Hausprojekt Inter-Pares in Altona-Altstadt 15

Stadtteilspaziergang

in Barmbek-Süd 18

Alles wird gut!

Das Wohnprojekt Dampfziegelei in Kiel 21

Pilotprojekt in Hamburg Wilhelmsburg

Integratives Wohnhaus für pflegebedürftige türkische und deutsche Senioren in Planung 23

Netzwerkagentur

GenerationenWohnen Berlin 25

Buchtipps „Hier entsteht“ 27

Service Nachrichten 28

Service Veranstaltungen 30

Programm 8. Wohnprojekte-Tage ... 31

Service Beratung 32

Impressum 32



Bei knapp werdenden Grundstücken wird das Wohnen an großen Straßen attraktiv

Seit Mai 2008 gibt es in Hamburg die bundesweit erste schwarz-grüne Regierungskoalition in einem Bundesland. **FREIHAUS** sprach mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk (GAL), über die Rolle von gemeinschaftlichen Wohnformen, die Wohnraumversorgung von Menschen mit niedrigem Einkommen und über zukünftige Schwerpunkte der Wohnungspolitik. Das Gespräch führten Britta Becher und Tobias Behrens.

Qualitäten der Baugemeinschaften

FREIHAUS: Baugemeinschaften sind seit Jahren ein Bestandteil der Hamburger Wohnungspolitik. Auch in diesem Koalitionsvertrag ist festgehalten, dass Baugemeinschaften eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik bleiben sollen. Welche Qualitäten sehen Sie in diesen besonderen Wohnformen?

Hajduk: Baugemeinschaften kennzeichnet besonders, dass sich in der Regel die



Biotop am Rande der Stresemannstraße: Nachbarschaft entsteht beim zusammen Machen

Akteure länger kennen – das erfordern auch die Prozesse der Projektentwicklung. Sie haben eine gemeinsame Phase der Planung hinter sich und haben dabei die jeweiligen Interessenlagen miteinander besprochen: wie will man wohnen, wie will man zusammen leben und dadurch haben diese Projekte ein Element von funktionierender Nachbarschaft. Das ist es, was diese Gemeinschaften auszeichnet. Die Erfahrung zeigt auch, dass es besondere Kreativität und innovative Ideen sind, die sich in den Baugemeinschaften zeigen und dies besonders im energetischen Bereich. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass ökologische Aspekte und umweltverträgliche Bauweisen besonders bei Baugemeinschaften verwirklicht wurden.

Darüber hinaus sind Baugemeinschaften häufig offen für die Integration besonderer Belange, ob es nun Menschen mit Behinderungen sind oder andere soziale Belange, die da Platz finden.

Zugang zu Grundstücken verbessern

Trotz der Unterstützung der Stadt ist es vielfach für Projektgruppen immer wieder schwer, ihre Projekte zu realisieren. Vor allem der Zugang zu Grundstücken ist sehr schwer bzw. langwierig. Wie kann Ihrer Meinung nach gewährleistet werden, dass Projektgruppen in der Frage des Zugangs zu Grundstücken gestärkt werden und sich nicht zwangsläufig in die Abhängigkeit von klassischen Genossenschaften oder Bauträgern begeben müssen, was eingeschränkte Mitsprachemöglichkeiten bei Gestaltung, Architektenauswahl, Festlegung des energetischen Standards oder Nachbelegung haben könnte?

Hajduk: Ein Grundproblem ist die Knappheit städtischer Grundstücke. Mit Hinblick auf Baugemeinschaften lässt sich noch hinzufügen, dass es eine besondere Knappheit an Grundstücken in

den nachgefragten Stadtteilen gibt. Hierbei finde ich es wichtig, dass wir die aktuellen und zukünftigen Entwicklungsprojekte, also einerseits HafenCity, aber auch die Altonaer Bahnhofflächen und vor allem den Planungsraum „Sprung über die Elbe“ für Baugemeinschaften öffnen.

Der Zugang zu Grundstücken soll zukünftig gestärkt werden, wir haben momentan einen Anteil von 15% der städtischen Geschosswohnungsbaugrundstücke, der für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt wird. Diesen wollen wir auf 20% erhöhen. Wichtig ist auch die Verfahrensfrage. Die Vergabe der Grundstücke im Rahmen der letzten Wohnungsbauoffensive hat mit Blick auf Art und Umfang der Berücksichtigung der Baugemeinschaften zu Unzufriedenheit geführt.

Im Juni haben wir zu einer Informationsveranstaltung wegen neuen Grundstücken für Baugemeinschaften einge-

In eigener Sache

In dieser **FREIHAUS** geht es um Bekanntes und Neues: Wir beginnen mit einem Interview mit der neuen Stadtentwicklungssenatorin, die die Förde-

rung von Baugemeinschaften stärker ausbauen will und in der allgemeinen Wohnungsbauförderung neue Akzente setzen will. Darüber hinaus geht es um den Zugang zu Grundstücken und Fördermitteln und es gibt Einblicke in Projekte, in

unterschiedlichen Entwicklungsstadien. Was uns zeigt, dass es in der Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens weiter geht.

Viel Spaß beim Lesen! Bis in einem Jahr. Die Redaktion.

laden. Es ist deutlich geworden, dass die Projektgruppen mit dem Ergebnis und auch mit dem Verfahren nicht zufrieden waren. Wir wollen das Verfahren so ändern, dass zukünftig die für Baugemeinschaften ausgewählten Grundstücke diesen direkt zugeordnet werden.

Das hieße, dann würde die Auswahl der Gruppen auch direkt laufen und auch mit Anhandgabeverfahren an die Gruppen selbst. Das war ja in der Vergangenheit das Besondere an dem Verfahren, dass die Projekte die Anhandgabe für ein Grundstück direkt erhielten und für sich prüfen konnten, was die beste Möglichkeit ist: ob sie das Projekt mit einer eigenen Genossenschaft, in Kooperation mit einer traditionellen Genossenschaft oder als Eigentumsprojekt umsetzen.

Hajduk: Also das würde ich für ein sehr vernünftiges Verfahren halten. Darüber hinaus sollte es nicht ausschließlich auf sogenannte Wohnungsbauoffensiven beschränkt sein, sondern es sollte regelmäßig Dispositionsrunden geben, wo weiterhin Grundstücke für Baugemeinschaften akquiriert werden können.

Integrative Baugemeinschaften: Familienfreundlichkeit, ökologische Bauweisen und soziale Projekte

Wie kann gewährleistet werden, dass die Grundstücksvergabe nach Qualitätskriterien stattfindet?

Hajduk: Wir haben ausdrücklich im Koalitionsvertrag festgehalten, dass die Qualität der Konzepte eine maßgebliche Rolle bei der Vergabe von städtischen Grundstücken spielen soll. Und da kommen wir auf unser Thema vom Anfang zurück: Welche Qualitäten haben die Baugemeinschaften, z. B. hinsichtlich Familienfreundlichkeit oder ökologischem Standard oder Unterstützung von Quartiersstrukturen.

Ein Schritt in diese Richtung kann auch die Integration sozialer Projekte sein. Aus diesen Gründen wollen wir zukünftig die Konzeptqualität maßgeblich berücksichtigen und ich glaube, das ist mit Blick auf Baugemeinschaften ein guter und angemessener Faktor.

Vielorts sind die Grundstückspreise so hoch, dass geförderter Wohnungsbau und Baugemeinschaften nicht realisiert werden können. Der Grundstücksmarkt fördert die Segregation der Stadt.

Hajduk: Hier gibt es die Notwendigkeit auf die realen Grundstückspreise zu schauen und die innerhalb der Förderung



Foto: Pressestelle

Anja Hajduk steht für neue Schwerpunkte in der Wohnungspolitik

zu berücksichtigen, soweit es vertretbar ist. Gleichzeitig sollten sich Baugemeinschaften überlegen, dass es eine Grundstücksknappheit und Konkurrenz gibt und dass es gilt, „neue“ Stadtteile zu entdecken. Das heißt, dass nicht nur die Politik an der Entwicklung von Stadtteilen arbeitet, sondern dass auch Baugemeinschaften eine bestimmte Rolle spielen können. Mein Blick geht dabei stark nach Wilhelmsburg. Es gibt z. B. im Rahmen der IBA im Moment viele interessante Anstöße für die Stadtentwicklung und deswegen befürworten wir auch, wenn Baugemeinschaften diesen Stadtteil in ihre Überlegungen einbeziehen.

Zwei Bausteine: Eigentum und genossenschaftliches Wohnen

Bau- und Hausgemeinschaften gibt es im individuellen und im genossenschaftlichen Eigentum. Wo liegen Ihrer Meinung nach die Vor- und Nachteile des individuellen gegenüber dem genossen-

schaftlichen Eigentum und wo werden in der Zukunft die Schwerpunkte der Förderung liegen?

Hajduk: Wir haben damit zwei Möglichkeiten wie Baugemeinschaften funktionieren. Es ist nicht richtig, das in Konkurrenz zueinander zu setzen. Wenn ich es richtig einschätze, hat es sich in der jüngeren Vergangenheit bewährt, dass beide Eigentumsformen berücksichtigt werden, dass sie sogar jeweils zur Hälfte unterstützt und gefördert werden. Ich habe den Eindruck, das Verhältnis spiegelt sich in der Nachfrage wieder und wir brauchen sowohl Angebote für Leute, die den Weg über Genossenschaften wählen und für Leute, die dies nicht tun. Und deswegen würde ich immer beide berücksichtigen.

Wohnungsbauförderung für Baugemeinschaften verbessern

In der Vergangenheit wurde in Hamburg eine Vielzahl von neuen Genossenschaften gegründet. Mit der neuen Förderung,

die seit 2003 verändert ist, konnte es diese Neugründungen nicht mehr geben, weil aufgrund der Förderung von Beginn an ein Defizit entsteht, das von jungen Genossenschaften noch nicht aufgefangen werden kann. Eine große Bestands-genossenschaft kann so was über ein paar Jahre tragen, aber nicht die neu gegründeten ohne Bestand. Das hat dazu geführt, dass diese Hamburger Erfolgsgeschichte, dass eine Bewohnergruppe eine Genossenschaft für ihr Hausprojekt gründete, nicht mehr fortgesetzt werden konnte und entweder der Weg zu traditionellen Genossenschaften oder in Dachgenossenschaften gesucht wurde bzw. werden musste. Unsere Frage ist, ob Sie die Möglichkeit sehen, die Fördersituation wieder soweit zu verändern, dass Neugründungen von Genossenschaften aufgrund der finanziellen Möglichkeiten umsetzbar sind?

Hajduk: Zum jetzigen Zeitpunkt kann ich dazu sagen, dass wir dabei sind, die Fördergrundsätze für Baugemeinschaften im individuellen und im genossenschaftlichen Eigentum im Hamburger Wohnungsbauförderprogramm zu überarbeiten. Diese Überarbeitung hat das Ziel, den Baugemeinschaften ein Angebot zu unterbreiten, das für diese wirtschaftlich tragfähig ist und wir gehen davon aus, dass davon die kleinen Genossenschaften profitieren können.

Neubauförderung geht vor

In der Koalitionsvereinbarung ist von einem Bedarf von 5000 bis 6000 neuen Wohnungen jährlich gesprochen, wie soll das Verhältnis von frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau und von Miete und Eigentum aussehen?

Hajduk: Wir sehen im geförderten Wohnungsbau einen substantiellen Anteil, aber die genaue Höhe steht nicht fest. Im Rahmen der Wohnungsbauförderung, die wir ja aktuell gestalten, ist es nach meiner Auffassung richtig, dass die Neubauförderung gegenüber der Förderung des Erwerbs von Bestandsimmobilien eine größere Rolle spielt.

Weil durch die Förderung des Erwerbs von bestehenden Wohnungen keine neue Wohnung geschaffen wird?

Hajduk: Natürlich ist die energetische Förderung im Bestand auch eine große Zielsetzung, aber aktuell wurde der Eigenheimerwerb im Bestand sehr in den Fokus gerückt. Als wir uns die Zahlen angeguckt haben, war das von der Zielstellung her ein recht hoher Anteil und wir stellen uns vor, diese Anteile zu verschie-



FREIHAUS-Redakteurin Britta Becher im Gespräch mit der Senatorin Anja Hajduk und Claudius Lieven (GAL)

ben und im Rahmen der Eigentumsförderung die Neubauförderung zu stärken.

Preiswerten Wohnungsbau fördern und Belegungsbindungen sichern

In den vergangenen Jahren gibt es immer stärkere Probleme für benachteiligte Gruppen Zugang zu Wohnraum zu finden. Gleichzeitig hat es einen Rückgang von belegungsgebundenen Wohnungen gegeben. Seit dem Jahr 2003 werden z. B. gar keine Wohnungen mehr mit Dringlichkeitsschein-Belegung gefördert oder gebaut und die Wohnungsunternehmen, die früher die Wohnungsversorgung für Menschen mit niedrigem Einkommen sicher gestellt haben, ziehen sich aus diesem Segment zurück. Gibt es Ansätze, die Wohnungsbaugesellschaften, vor allem auch die SAGA und viele der Genossenschaften, die ihre jetzigen Bestände vielfach mithilfe öffentlicher Förderung in der Vergangenheit aufgebaut haben, wieder ins Boot zu holen oder geht es darum hier neue Partner zu finden? Wie könnten ihrer Meinung nach Ansatzpunkte zu einer Wohnraumversorgung benachteiligter Gruppen aussehen?

Hajduk: Unser Ziel – das haben wir auch im Koalitionsvertrag benannt – ist, Menschen, die Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben, wirklich zu unterstützen. Dafür müssen Modelle entwickelt werden. Ganz konkret erachten

wir den gezielten Ankauf von Belegungsbindungen im Bestand als einen guten Ansatz. Mit Blick auf die anstehenden Aufgaben sollte das Fachamt aus meiner Behörde mit den anderen Fachbehörden zusammen arbeiten und natürlich auch mit anderen Trägern. Mit sozialen Trägern und Verbänden sollten wir innovative Modelle entwickeln für Menschen mit dem Problem, Zugang zum Wohnraum zu finden. Das ist eine Aufgabe, die vor uns steht, daran arbeiten wir.

Unsere Meinung dazu ist, dass man einen Instrumenten-Mix braucht. Da ist der Ankauf von Bindungen sicherlich eine Sache, längere Laufzeiten auch. Ggf. müssen auch neue Akteure aufgebaut werden, die diese Rolle spielen können. Das könnte z. B. eine Stiftung sein.

Hajduk: Wir haben vor, in Kooperation mit der Sozialbehörde zu prüfen, ob Wohnraum für benachteiligte Gruppen bereitgestellt werden kann. Vielleicht macht es Sinn, auch bei der Frage der Entwicklung einer Stiftung, die Wohnraum für besondere Zielgruppen erstellt, gemeinsam mit der Sozialbehörde aktiv zu werden.

FREIHAUS: Vielen Dank

Hajduk: Das war für mich ein schöner Termin, ich habe viel gelernt.

Britta Becher und Tobias Behrens sind MitarbeiterInnen der STATTBAU HAMBURG GmbH und als rasende ReporterInnen für die FREIHAUS unterwegs.

Neues aus der Agentur

Umstrukturierungen in der Agentur für Baugemeinschaften

v o n T o b i a s B e h r e n s

Nach vielen Monaten interner Diskussionen über neue Aufgabenverteilungen wurden kurz vor Verabschiedung des neuen schwarz-grünen Koalitionsvertrages bedeutende Veränderungen in der Baubehörde, im Amt für Wohnen, Stadtentwicklung und Bodenordnung (WSB) vorgenommen. Die Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften wurden erheblich reduziert. Sie soll ab jetzt nur noch für die Beschaffung von geeigneten Grundstücken zuständig sein. Die Förderbedingungen werden zukünftig im Grundsatzreferat entwickelt und für die Abstimmungen zwischen Antragsteller (Baugemeinschaft) und Stadt ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zuständig.

Verbunden mit dieser Neuorientierung war das Ausscheiden von Frank Karthaus aus der Agentur, bzw. dem Amt WSB. Da Frank Karthaus an der Entwicklung von Baugemeinschaften in Hamburg über fast zwei Jahrzehnte lang maßgeblich beteiligt war und viele Projekte bei der Entwicklung durch sein Engagement beförderte, wollen wir an dieser Stelle einen kurzen Rückblick auf sein Wirken machen.

Experte für Genossenschaften

1990 wurde Frank Karthaus als Experte für neue Genossenschaften in die Baubehörde unter Eugen Wagner gerufen, um ein Jahr vor der 1991 anstehenden Bürgerschaftswahl die Gründung der Mietergenossenschaft Farmsen auf Seiten der Behörde zu begleiten. Die Idee hierzu war infolge der Pleite der Neuen Heimat und der Aktivitäten der Mieterinitiative Farmsen entstanden. In der letzten Bürgerschaftssitzung vor der Wahl 1991 wurde die Übertragung von 2.553 Wohneinheiten auf die neu gegründete Mietergenossenschaft von allen damals in der Bürgerschaft vertretenen Parteien beschlossen.

Im damaligen Amt für Wohnungswesen war Frank Karthaus an der Ausgestaltung der Wohnungsbauprogramme beteiligt und hat die Finanzierung neuer genossenschaftlicher Wohnprojekte geprägt. 1995 wechselte er in das damals technisch geprägte Referat Wohnungsbauförderung. Für Frank Karthaus waren die städtebauliche Gestaltung, die Optimierung der Wohngebäude im Sinne der zukünftigen Bewohner und die Reduzierung bzw. Eingrenzung der Baukosten immer sehr wichtig – als Grundvoraussetzung der Förderung von Baugemeinschaften.



Foto: Tobias Behrens, STATIBAU

Frank Karthaus mit Projektteilnehmerin

Ein Maßanzug für jedes Projekt

Ohne feststehende Förderungsgrundsätze musste damals jedes Projekt bezüglich seiner Finanzierung einzeln entwickelt werden, was mühsam und zeitaufwendig war, aber mit Unterstützung der damaligen Baubehördenleitung (Senator Wagner und Staatsrat Dr. Gustafsson) erstaunliche Resultate hervorbrachte. In dieser Zeit wurden in Hamburg insgesamt 22 neue Genossenschaften gegründet (von 1985 bis 2004 19 Wohnungs- und 3 Mietergenossenschaften), was den Ruf Hamburgs als „Hauptstadt der Wohnprojekte“ begründete. Insgesamt errichteten oder modernisierten diese neuen Wohnungsgenossenschaften bis heute über 4.500 Wohnungen in Hamburg.

Ohne Barwert geht es nicht!

Trotz so mancher Hartnäckigkeit bei der Einhaltung der sogenannten Förderbarwerte, war Frank Karthaus kreativ bei der Suche nach Rechtsformen und Finanzierungsalternativen. Besondere Anliegen waren ihm stets soziale Bindungen, eine gerechte Vergabe der Fördermittel sowie Verbindlichkeit auf allen Seiten.

Genossenschaft gründen?

www.genossenschaftsgruendung.de

Telefon 040 - 23 51 97 90



Zentralverband deutscher
Konsumgenossenschaften e.V.

Anfang 2003 übernahm er die Leitung der in der BSU neu errichteten Agentur für Baugemeinschaften.

Die Absenkung der Wohnungsbauförderung 2003 und das neue Verfahren der Vergabe städtischer Grundstücke im Höchstgebotsverfahren (anstatt für Grundstücke für geförderten Wohnungsbau zum subventionierten Richtwert von 220 Euro pro m² Wohnfläche), führte zu einer Subventionskürzung von fast 30% und in der Folge zu einem starken Rückgang des geförderten Wohnungsbaus.

Frank Karthaus konnte traditionelle Genossenschaften dafür gewinnen, sich mit dem Thema Baugemeinschaften auseinanderzusetzen. Die Vergabe der Baugemeinschaftsgrundstücke zum Verkehrswert statt zum Höchstgebot trug dazu bei, dass einige traditionelle Genossenschaften für Baugemeinschaften wieder in den geförderten Wohnungsbau einstiegen, aus dem sie sich zuvor zurückgezogen hatten. Inzwischen sind eine Reihe von Kooperationsprojekten in Hamburg umgesetzt worden, acht traditionelle Genossenschaften haben sich daran bisher beteiligt.

Zunahme der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten

In den fünf Jahren, in denen Frank Karthaus die Agentur für Baugemeinschaften geleitet hat, konnten unter der politischen Zielsetzung Wohneigentum zu schaffen,

über 30 neue Baugemeinschaften im individuellen Eigentum Grundstücke erhalten, auf denen über 450 Wohnungen gebaut werden können bzw. bereits gebaut wurden und schon bezogen sind. Im genossenschaftlichen Eigentum konnten neun kleine Genossenschaftsprojekte Grundstücke für etwa 140 Wohneinheiten erhalten (bei der Wohnungsbauffensive II erhielten sie keine Grundstücke). Außerdem haben bzw. werden 14 Projekte, die in Kooperation mit traditionellen Genossenschaften arbeiten, Grundstücke für etwa 430 Wohnungen erhalten (inkl. der Vergabe der Wohnungsbauffensive II). Damit konnten innerhalb von fünf Jahren mehr Wohnungen für Baugemeinschaften auf den Weg gebracht werden als in den zehn Jahren zuvor. Diese Zahlen zeigen, welche Bedeutung das Engagement der Projektgruppen und die Eigeninitiative auch beim Bauen ab 2003/2004 unter der CDU geführten BSU gewonnen hatte. „Bürger bauen gemeinsam ihre Stadt“ war das Motto für das sich Frank Karthaus trotz mancher Hindernisse im Alltag immer wieder und – wie die Zahlen zeigen – erfolgreich eingesetzt hat.

Frank Karthaus verkörperte das in der Senatsdrucksache zur Agentur für Baugemeinschaften beschriebene Prinzip eines zentralen Ansprechpartners für alle Bauinteressierten und Baugruppen, was ihn zu einem bundesweit anerkannten Ex-

perten für Baugemeinschaften machte. Er kannte nicht nur die Verwaltung von innen und entwickelte sich dort zu einem ausgewiesenen Finanzierungsspezialisten, sondern kannte auch die Wohnungswirtschaft und insbesondere die Genossenschaften, da er vor seiner Zeit in Hamburg fast neun Jahre bei der Bielefelder Genossenschaft Freie Scholle für die Entwicklung von besonderen Wohnkonzepten freiberuflich tätig war. Außerdem arbeitete er zusammen mit Prof. Klaus Novy wissenschaftlich zum Thema Genossenschaften und einem bundesweiten Ausstellungsprojekt zu Genossenschaften. Sein Anliegen war es, für gemeinschaftliche Projekte Modelle der Hilfe zur Selbsthilfe zu entwickeln, indem eine genossenschaftliche Solidarfinanzierung aufgebaut wurde.

Sinn der Umstrukturierung?

Die Sinnhaftigkeit der Umstrukturierung der Arbeit der Agentur für Baugemeinschaften erschließt sich uns zur Zeit nicht, denn die Umsetzung von Baugemeinschaften ist ein sehr komplexer Vorgang, bei dem es nicht nur um Einhalten von Baukosten und deren Finanzierung geht. Vielmehr spielen auch Genossenschaftsrecht und Planungskultur, Bodenrecht und Erschließungskonzepte, sowie energetische Themen und Qualitätssicherung eine große Rolle. Die Zuständigkeiten zu all diesen Fragen zwischen Grundsatzreferat WSB, Agentur für Baugemeinschaften und der Wohnungsbaukreditanstalt aufzuteilen, scheint für Praktiker kaum geeignet zu sein, das allgemeine Ziel der Verkürzung von Verwaltungswegen umzusetzen – es widerspricht jedenfalls dem vielfach zitiertem Ziel von Verwaltungshandeln und Kundenorientierung: „Aus einer Hand“.

Wie sich darüber hinaus die vorgenommene Umstrukturierung mit dem im Koalitionsvertrag formulierten Ziel „Die Agentur für Baugemeinschaften soll in ihrer bisherigen Form weiterlaufen und gesichert werden“ verträgt, bleibt ein Geheimnis der BSU. Viel entscheidender ist aber letztlich, ob diese Struktur geeignet ist, die Probleme bei der Umsetzung von Baugemeinschaften in Bezug auf Grundstücksbeschaffung, Finanzierung und Vereinfachung der Projektentwicklung zu lösen.

Alle an Baugemeinschaften Interessierten in Hamburg werden dies mit Spannung verfolgen.

Tobias Behrens ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH.

Foto: Sally Johnson



Leitfäden und Infomaterial der Agentur für Baugemeinschaften

„Hier wohnen nur Freaks“

Strese 100 hat den Traum vom gemeinsamen Wohnen verwirklicht

v o n R a i n e r L i n k



Foto: Henning Scholz

Dem Inschenör ist nichts zu schwör“ – Diplom-Ingenieur Adrian und die Herausforderung der modernen Einbauküche

Nicht 5, nicht 10 sondern unglaubliche 15 Jahre hat es gedauert, bis das Wohnprojekt Strese 100 ein Dach über dem Kollektiv hatte. Anfang Juli rollten die Umzugswagen vor das sechsgeschossige Haus in der Stresemannstraße gegenüber der Eifflerstraße. Endlich. Für knapp 50 Leute – aufgeteilt auf 26 Wohnungen – beginnt jetzt das Experiment des gemeinsamen Wohnens.

Tanja hat eine Single-Wohnung im dritten Stock bezogen. Die Kostümbildnerin hat sich bewusst für das Alleinleben in den eigenen vier Wänden entschieden; gleichzeitig will sie in aktiver Nachbarschaft mit allen Mitgliedern der Hausgemeinschaft leben. 55 Quadratmeter – aufgeteilt auf zwei Zimmer plus Bad, Küche und separatem WC – das reicht für eine Person allemal. Als wir Tanja das erste Mal besuchen, ist es Mitte Juni und noch hängen Stromleitungen aus

den Wänden und der eine oder andere Handwerker schaut vorbei, um letzte Arbeiten zu verrichten. Die Mitglieder des Wohnkollektivs Strese 100 haben sich bei der Wahl der Inneneinrichtung völlige Freiheit gelassen. So entschied sich Tanja für einen recht gediegenen Holzfußboden aus heller Eiche. Und auch die Einbauküche mit dem edlen Gaskochfeld kann kein Schnäppchen gewesen sein. Eine „Luxuskommission“ wird später die Sonderwünsche der einzelnen Wohnungsinhaber aufrechnen und „Sonderrechnungen für üppigen Wohnstil“ ausstellen.

„Wer sich solch ein Projekt ausdenkt, muss ein bisschen verrückt sein“

„Wir haben es uns nicht leicht gemacht“, sagt Peter, von Beruf Architekt und einer der Initiatoren des Projekts. „Wir haben hier für Singles, für Familien und gleichzeitig auch noch für Wohngemeinschaften

geplant. Unser jüngster Hauptmieter ist 19, unsere älteste Mitbewohnerin ist 82 Jahre alt – das zeigt die Spannweite unseres Projekts.“ Jede der insgesamt 26 Wohnungen ist individuell geplant. Das kostete Zeit, Nerven und Geld. „Hier wohnen nur Freaks“, sagt Peter, „die schaffen das. Mit Normalo-Mieter hätten wir längst Bankrott anmelden müssen.“ Guten Rat in allen Fragen der Bauplanung, der Finanzierung, der Vertragsgestaltung und sogar der Gruppendynamik erhielten die Aktivisten der Strese 100 von den Profis von STATTAU HAMBURG – einer Stadtentwicklungsgesellschaft, die sich auf die Baubetreuung von Wohnprojekten spezialisiert hat.

Gute Nerven brauchten die Mitglieder des Wohnprojekts von Anfang an. 1994 besuchten einige von ihnen die Finanzbehörde und baten die Liegenschaftsbeamten um ein Grundstück für ihr Projekt. „Mit fünf Jahren müssen sie schon rech-



Die ruhige Seite des Gebäudes mit Garten liegt nach hinten

nen“, wurden sie von den Beamten ver-
tröstet. Nach acht Jahren bot man ihnen
dann ein Traumgrundstück am Fisch-
markt an. Das hätte optimal gepasst und
alle Wohnräume wären in Erfüllung ge-
gangen. Aber zu früh gefreut: In letzter
Minute – der CDU-FDP-Schill-Senat hat-
te gerade das Ruder übernommen – ver-
langte die Stadt einen völlig unerschwin-
glichen Preis. Fischmarkt ade! (Damals
sollten dort anstelle des Wohnprojektes
Büroflächen entstehen. Bis heute ist auf
dem Grundstück nichts passiert.)

Viele Mitglieder waren durch die lange
Wartezeit genervt und einige sprangen ab
und kamen woanders unter. Als die Behör-
de endlich 2006 das heutige Grundstück
an der Stresemannstraße anbot, war die

Gruppe geschrumpft, aber immer noch ak-
tiv. Soll man wirklich an die Stresemann-
straße ziehen? Ist das da nicht viel zu laut
und schmutzig? Kommen da unsere
Kinder sicher über die Fahrbahn? Keine
leichte Entscheidung für die Gruppe.

Parterre mit Gartenblick

Adrian hat eine Parterrewohnung im Erd-
geschoss bezogen: 55 Quadratmeter mit
einer Terrasse zum Hinterhof. Auch ihm
fiel die Entscheidung für das Wohnen an
der Stresemannstraße nicht leicht, weiß
er als Ex-Anwohner der benachbarten
Kieler Straße doch aus leidiger Erfah-
rung, wie sich viel befahrene LKW-Pisten
anhören. „Wir haben hier aber die Grund-
risse der Wohnungen dem Lärmpegel an-

gepasst“, erläutert Adrian. „Zur Straßen-
seite haben wir nur Bäder, Korridore und
Küchen eingerichtet. Schlaf- und Wohn-
bereiche liegen hinten“. Und tatsächlich,
auf die Frage, wie Adrians erste Nacht in
der neuen Wohnung war, antwortet er
knapp „Absolut ruhig und phantastisch,
hab was Angenehmes geträumt, weiß
aber nicht mehr was.“

Was kostet das Wohnen in der Strese 100?

„Die Finanzierung ist mehr als kompli-
ziert“, sagt Peter. Zunächst mal musste
jeder Mitbewohner 250 Euro pro Qua-
dratmeter in die Genossenschaftskasse
der „Wohnreform eG“ zahlen – macht bei
einer Single-Wohnung rund 12.000 Euro.
Das Geld kommt meist von Oma oder
Opa“, verrät Peter. „Die Wohnungsbau-
kreditanstalt fördert das Wohnen, wenn
die Mieter ein geringes Einkommen
durch einen Wohnberechtigungsschein
nachweisen können.“ Das war bei fast
allen möglich, auch bei Tanja. 5,60 Euro
kalt zahlt sie jetzt für den Quadratmeter.
Das Gas wird über einen gemeinsamen
Hauszähler abgerechnet und die Heiz-
kosten werden auf die Wohnungsgrößen
umgelegt. Gemeinschaftskosten für einen
Treffpunkt im Parterre und für den
Aufzug kommen noch hinzu. Alles in
allem muss Tanja künftig wohl mit knapp
10 Euro pro Quadratmeter, also rund
500 Euro Gesamtmiete rechnen. Gute
Nachbarschaft inklusive.

Tanjas Umzug war trotz Fahrstuhl
krafraubend, aber nun ist die Wohnung
komplett eingerichtet. Von ihrem Balkon
blickt sie in den Hinterhof, in dessen Mit-
telpunkt sich ein kleiner Kinderspielplatz
befindet. Tanja ist rundum zufrieden, sie
hat sich rasch eingewöhnt und mit den
Nachbarn klappt's auch. Allerdings, bei ihr
im dritten Stock ist der Lärm der Strese-
mannstraße doch deutlicher zu verneh-
men als in anderen Stockwerken. Die of-
fene Zufahrt zum Hinterhof verteilt den
Schall der Verkehrsströme recht unter-
schiedlich. Ein Architekt wird sich dem-
nächst des Problems annehmen.

*Rainer Link ist Journalist und unterstützt
Mieter helfen Mietern bei der Öffentlich-
keitsarbeit.*

Kontakt

Wer mehr über das Wohnprojekt
Strese 100 erfahren will: einfach auf
www.strese100.de klicken.
Und wer Fragen hat, darf diese an
Wohnen@strese100.de mailen.



Mit anderen im Wohnprojekt – so läßt sich das Single-Leben in der Stadt gut aushalten

Kein Land in Sicht? „Der Tod einer Baugemeinschaft ist die lange Zeit, die sie bis zum Grundstückskauf braucht“*

v o n R e i n e r S c h e n d e l

Baugemeinschaften benötigen möglichst schnell den verbindlichen Zugriff auf ein konkretes Grundstück, um die gemeinsame Idee vom Planen und Bauen zu konkretisieren. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass durch die lange Wartezeit auf eben diesen verbindlichen Zugriff viele Baugemeinschaften auseinanderfallen bzw. sich komplett in Inhalt und Zusammensetzung verändern. Insofern ist die Verlässlichkeit bei der Grundstücksvergabe von städtischen Liegenschaften ein wesentlicher Baustein bei der erfolgreichen Installation von Baugemeinschaften.



Foto: Britta Becher, STATBAU

Ist die Grundstückssuche für schwimmende Häuser einfacher?

In der letzten **FREIHAUS** hatte ich die Problematik bei der städtischen Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften dargestellt und einen Vorschlag für ein gerechteres und transparentes Verfahren gemacht. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II sind nun die in absehbarer Zeit zu bebauenden Grundstücke verteilt worden. Angesichts der Wichtigkeit dieses Themas möchte ich hier noch mal im Detail zurückschauen und über die aktuelle Entwicklung berichten.

Ein Blick zurück – Die Wohnungsbauoffensive II

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II hat die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), in dem ein großer Teil der Hamburger Genossenschaften und ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften organisiert ist, und dem Verband freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), d. h. der nicht öffentlichen, privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen, Vereinbarungen zur gemeinsamen Vergabe und Bebauung von städtischen Grundstücken geschlossen. Jedem Verband ist ein festgelegtes Kontingent von Grundstücken zur Vergabe zugeordnet worden.

Dem VNW, in dem auch ein Großteil der Hamburger Kleingenossenschaften organisiert ist, wurden auch diejenigen Grundstücke zugeordnet, die für Baugemeinschaften vorgesehen waren.

Das weitere Verfahren lief nun folgendermaßen ab:

Juli 2007

Der VNW fragt seine Mitglieder, ob Interesse besteht, im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II Grundstücke oder Teilflächen davon zu erwerben (Interessensbekundung).

18.01.2008

Der Stadtentwicklungsausschuss der Bürgerschaft beschließt die Wohnungsbauoffensive II und benennt die Grundstücke und die jeweilige Anzahl der Wohnungen, die auf diesen Grundstücken für Baugemeinschaften reserviert sind. Fünf Grundstücke sind mit den folgenden Wohnungszahlen benannt:

- Kleine Freiheit (Pestalozzischule) – bis zu 40 Wohneinheiten (WE)
- ehemaliger Güterbahnhof Barmbek – bis zu 40 WE
- Gymnasium Uhlenhorst – bis zu 40 WE
- Kleine Bergstrasse – bis zu 25 WE

- Außerdem wird das Grundstück Chemnitzstrasse benannt, welches schon zuvor gem. Bürgerschaftsdrucksache 18/3901 für 35 WE für Baugemeinschaften reserviert wurde. Zusammen gibt es Grundstücke für ca. 180 Wohneinheiten für Baugemeinschaften.

11.01.2008

In der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB)** wird von der BSU dargestellt, dass im Rahmen der WBO II Flächen für rd. 200 Wohnungen für Baugemeinschaften vorgesehen sind und für die Vergabe dieser Grundstücke nicht der VNW, sondern die Agentur für Baugemeinschaften zuständig ist. Schon auf dieser Sitzung wurde darauf hingewiesen, dass der VNW dies anders sieht und behauptet, er allein sei für die Vergabe auch der Baugemeinschaftsflächen zuständig.

* Zitat aus der SZ vom 6.8.08 zu den Münchener Wohnprojekte-Tagen

** KORB: Koordinierungsrunde Baugemeinschaften. Hier sind Vertreter der BSU (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Agentur für Baugemeinschaften), der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, der Finanzbehörde, der Sozialbehörde, der Baubetreuer sowie der traditionellen Genossenschaften, die mit Baugemeinschaften kooperieren, vertreten.

29.01.2008

In Beantwortung einer kleinen Anfrage stellt der Senat klar, dass die Vergabe der Baugemeinschaftsgrundstücke durch den VNW nicht an die Mitgliedschaft im VNW/AHW gebunden ist und dass somit auch verbandsfremde Bauherren an der Vergabe/Verlosung teilnehmen können.

04.02.2008

Um die Vorgaben des Senats festzuschreiben wird eine Kooperationsvereinbarung von BSU, VNW und AHW unterzeichnet. Dort sind in der Protokollnotiz zur Vereinbarung die o.g. Grundstücke genau mit Zahl der Wohnungen benannt. Außerdem wird unter Pkt. 2. festgestellt: „Solange einzelne Baugemeinschaften noch nicht feststehen, vertritt die Agentur für Baugemeinschaften im Planungsprozess stellvertretend die Baugemeinschaften...“

Darüber hinaus wird unter Pkt. 3. festgehalten: „Investoren, die bisher keinem der Verbände angehören, können gemäß Bürgerschaftsdrucksache nach den gleichen Bedingungen wie die Mitgliedsunternehmen an der Wohnungsbauoffensive teilnehmen. In diesen Fällen trägt der Verband dafür Sorge, dass eine diskriminierungsfreie Teilnahme an der Flächenvergabe ermöglicht wird...“

06.03.2008

Der VNW informiert in einem Rundschreiben an seine Mitgliedsunternehmen, dass die Entscheidung über die Vergabe der Grundstücke innerhalb des VNW erfolgt sei. Zuvor wurden verbandsfremde Investoren nicht informiert, konnten somit auch nicht an der Vergabe/Verlosung teilnehmen. STATTBAU z. B., als nicht Verbandsmitglied, hat sich auf Grund der vorliegenden Informationen trotzdem beworben, wurde aber auf Grund der VNW-internen Bewertungskriterien nicht berücksichtigt.

07.03.2008

Schreiben von STATTBAU an Senator Gedaschko (BSU), in dem darauf hingewiesen wird, dass

1. die Vergabe schon erfolgt sei, obwohl die Bewerbungsfrist erst offiziell am 30.4.08 ablaufen sollte,
2. eine Information von Nicht-Mitgliedern nicht stattgefunden hat und
3. die Agentur für Baugemeinschaften weder einbezogen worden ist, noch stellvertretend Gruppen vertreten hat,
4. und dass es völlig unklar sei, wie sich Eigentumsprojekte bewerben können.

26.03.2008

Antwort des Senators Gedaschko auf das Schreiben vom 7.3.08, in dem er darauf hinweist, dass lediglich eine interne Vergabe der Grundstücke innerhalb des VNW erfolgt sei, letztlich aber die Kommission für Bodenordnung (KfB) über die endgültige Vergabe entscheiden werde. Dabei sollen alle Kriterien der Bürgerschaftsdrucksache und des Kooperationsvertrages berücksichtigt werden. Selbstverständlich sollen dabei auch Angebote von Investoren berücksichtigt werden, die nicht Mitglieder der Verbände sind. Es werden noch mal ausdrücklich die fünf Grundstücke inkl. der Chemnitzstr. benannt, und es wird versichert, dass die Agentur für Baugemeinschaften die Vergabe steuern werde.

15.04.2008

Antwort von STATTBAU an Senator Gedaschko, in der darauf hingewiesen wird, dass die ausgewählten Genossenschaften zwar noch keine verbindliche Zusage der KfB hätten, sich jedoch in Besitz einer „gefühlten Anhandgabe“ sähen, die für sie verbindlich sei. Es wird darum gebeten, doch umgehend mit dem Verband Kontakt aufzunehmen, um diese Frage zu klären.

29.04.2008

KORB-Runde, erneut bringen die Baubetreuer Kritik an der Vergabep Praxis vor und weisen die BSU darauf hin, dass der Vertrag insbesondere die Inhalte der Protokollnotiz nicht eingehalten werden und damit ein Vertragsbruch vorliegt. Von Seiten der BSU wird angemerkt, dass Kritiker die Stadt verklagen könnten, wenn sie sich nicht gerecht behandelt fühlten. Die Vertreter der traditionellen Genossenschaften zweifeln die Möglichkeit der Rückgabe von an sie vergebenen Grundstücken oder Teilen davon an. Dennoch wird von der Agentur bestätigt, dass sämtliche Flächen für Baugemeinschaften auf den bereits vergebenen Grundstücken von der Agentur ohne Auflagen an Baugemeinschaften vergeben werden und diese von der Agentur gemäß dem üblichen Auswahlverfahren ausgewählt werden.

23.06.2008

Info-Veranstaltung der Agentur für Baugemeinschaften zu Grundstücken in der BSU. Es gibt ein starkes Interesse mit 140 TeilnehmerInnen. Die Informationen der Agentur:

1. Das Grundstück Kleine Bergstraße steht nicht zur Vergabe, hier erfolgt die Vergabe an die vom VNW ausgewählte Genossenschaft mit der mit ihr

kooperierenden Projektgruppe – kein Auswahlverfahren der Agentur.

2. Auf den Grundstücken Kleine Freiheit, Güterbahnhof Barmbek und Gymnasium Barmbek werden jeweils ca. 20 Wohnungen für Eigentumsprojekte von der Agentur vergeben. Die Grundstücksteile sollen aus den Grundstücken herausgeschnitten und nach Realteilung an die Gruppen verkauft werden.
3. Mietwohnungen werden auf den drei Grundstücken nur an Baugemeinschaften vergeben, die bereit sind, unter das Dach derjenigen Genossenschaft, die den Zuschlag vom VNW erhalten hat, zu gehen. Freie Wahl für die Baugemeinschaften in Bezug auf Rechtsform, Wahl der Trägergenossenschaft, Architekturbüro und Baubetreuer ist damit nicht gegeben.
4. Für das Grundstück Chemnitzstraße findet keine freie Vergabe der Baugemeinschaftsflächen statt, weil hier ein anderes Verfahren über die o.g. Bürgerschaftsdrucksache bereits geregelt war.

In der folgenden Diskussion werden von den Besuchern das gesamte Verfahren, die geringe Auswahl, die Festlegung auf die Zuschlagsgenossenschaften und die noch langen Planungsvorläufe kritisiert. Soweit die Chronologie der Ereignisse.

Vergabe beim VNW und BFW

Nur für das Grundstück in der Chemnitzstraße wurde vorab eine Entscheidung zu Gunsten einer Baugemeinschaft bekannt gegeben, da sich diese Gruppe bereits seit Jahren in Abstimmung mit der Agentur für Baugemeinschaften mit der Planung des Grundstücks beschäftigt. Für alle anderen für Baugemeinschaften benannten Grundstücke oder Teile hieß es ausdrücklich, dass es keine Reservierungen für bestimmte Baugemeinschaften gebe und die ausgewählten Baugemeinschaften die Wahl hätten, im individuellen oder genossenschaftlichen Eigentum zu bauen. Die freie Wahl von Planungs- und Baubetreuerbüro – ein wesentliches Kennzeichen für Baugemeinschaften – wurde vorab nicht in Frage gestellt.

Am Ende des Verfahrens wurden für kein einziges Grundstück die Regelungen eingehalten. Das interne Vergabeverfahren des VNW hat weder in ausreichender Form die Vereinbarungen mit der Freien und Hansestadt Hamburg berücksichtigt, noch allgemeine Anforderungen des Vergaberechts erfüllt. Neben der Unmöglichkeit der Beteiligung von Nichtmitgliedern und Baugemeinschaften im individuellen Eigentum gab es durch ein internes Vergabepunktsystem auch keine Chance für

Kleingenossenschaften sich zu beteiligen. Außerdem gab es erstaunliche Zufälle dahingehend, dass Genossenschaften, die sich mit bestimmten Grundstücken bereits beschäftigt hatten, diese dann auch zugesprochen bekamen. Ein Zitat eines nicht mit einem Grundstück bedachten VNW-Mitglieds: „...verlosen wäre ge-rechter gewesen...“.

Während also die Grundstücksvergabe über den VNW denkbar unglücklich ge-laufen ist, hat der Verband der Freien Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) für jedes Grundstück eine detail-lierte Beschreibung ausfertigen lassen und ein Bewerbungsverfahren durchgeführt. Es wurde eine unabhängige Kommission benannt, die die Bewerbungen nach vor-her festgelegten Kriterien bewertet hat und daraufhin einen Vergabezuschlag ab-gegeben hat. Die Durchführung dieses Verfahrens entsprach annähernd zu 100% dem von STATTBAU vorgeschlagenem

Vergabeprinzipvorschlag aus 2007. Er-staunlicherweise war die Abteilung Im-mobilienmanagement der Finanzbehörde (vormals Liegenschaftsverwaltung) an dieser Stelle auch in der Lage, alle Infor-mationen bereit zu stellen und hat für den BFW die detaillierten Ausschreibungs-unterlagen erstellt. Es geht also doch.

Fazit

Es ist klar, dass nicht jede Baugemeinschaft ihr Wunschgrundstück erhalten kann. Aber die Vergabe muss transparent und nach festgelegten Kriterien erfolgen. Erfolgt die Vergabe mit Hilfe von Dritten, muss die Agentur für Baugemeinschaften dafür Sor-ge tragen, dass das Verfahren eingehalten wird. U.E. ist es unverständlich, dass trotz mehrfacher Hinweise keinerlei Anstalten gemacht wurden, die wirklich mehr als deutlich drohende Gefahr abzuwenden.

Was zunächst bleibt, ist Ratlosigkeit, weil die Grundstücke nun von der KfB

verbindlich vergeben wurden. Die Lösung kann nur sein, dass schnellstens neue Grundstücke bereit gestellt werden, die dann auch tatsächlich an Baugemein-schaften unter Einhaltung von Regelun-gen vergeben werden.

Hoffnung macht das in diesem Heft abgedruckte Interview mit der Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Frau Hajduk, und damit verbundene Gesprä-che. Es sollen demnach Baugemeinschaf-ten weiterhin und maßgerecht gefördert werden und zukünftig die Grundstücke für Baugemeinschaften direkt und nicht über Verbände vergeben werden.

Die BSU und die Finanzbehörde sind gefordert, Taten sprechen zu lassen.

Reiner Schendel ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und befasste sich intensiv mit dem (problematischen) Zugang von Projektgruppen zu Grundstücken.

ANZEIGE

Baufachmarkt für gesundes Wohnen

Auf gesundes Wohnen mit Baustoffen aus reinen Naturmaterialien hat sich die Firma H.J. Mordhorst KG Baubiologischer Fachhandel spezialisiert. Seit über 15 Jahren zeigt die Firma im Kellerbleek 10a in 22529 Hamburg alles, was gesundes Wohnen ausmacht: Naturteppichböden, Holzfußböden/Parkett, Linoleum, Lehmstreichputze, Holzschutz ohne Gift, Farben und Lacke, Dämmstoffe für Dach, Wand und Boden u.v.m. – **frei von gesundheitlich bedenklichen Substanzen.**

Naturbaustoffe verbreiten nicht nur eine wohlige Behaglichkeit im Haus, sie sorgen auch für ein angenehmes, gesundes Raumklima und vermindern die Gefahren elektrostatischer Aufladungen. Alle Produkte werden aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt, es wird kein Raubbau an der Natur betrieben und bei der Produktion fallen kaum Schadstoffe an. Für weitere Informationen steht das Team der Firma Mordhorst gerne unter der Rufnummer **040/570 07 06** zur Verfügung.

ÖFFNUNGSZEITEN DES FACHMARKTES: Mo–Fr 09.00–18.00 Uhr, Sa 09.00–14.00 Uhr



Ausgebremst *Der lange Weg zum Grundstück*

v o n E l k e V o s s

Wer sich als Normalsterblicher in Hamburg um ein Grundstück bemüht, muss einen verdammt langen Atem haben. Was besonders schwer fällt, wenn einem die Zeit davon läuft, weil man bereits zu den älteren Semestern gehört. Ein Blick zurück im Zorn.

Baukräne und Bagger wohin man sieht. Hamburg macht derzeit seinem selbst ernannten Titel der wachsenden Stadt alle Ehre. An Grundstücken fehlt es offenbar nicht. Für Normalbürger aber scheinen sie unerreichbar. Mit ihnen ist es wie mit dem viel gepriesenen Aufschwung: bei den meisten kommt er nicht an. Grundstücke gibt es für meistbietende Investoren und Eigentümer. Mieter haben das Nachsehen, es sei denn, man kann sich als junge Familie präsentieren, für die die Parteien bundesweit ihr Herz entdeckt haben. Was auch gut ist. Schlecht ist, dass 50plus-Bewerber dabei auf der Strecke bleiben.

Wider alle Vernunft

Denn der demografische Doppeltrend von Geburtenlücke und zunehmender Veralterung macht ein Umdenken zwingend notwendig. Pflegenotstand und unzureichende Versorgung in Heimen sind hinlänglich bekannt. Umso wichtiger wäre es, durch gute Nachbarschaft und gegenseitige Hilfe die Eigenständigkeit älterer Menschen möglichst lange zu erhalten, was die ga-

loppierenden Kosten für Pflegepersonal und Heime senken und die ächzenden Sozialsysteme entlasten würde.

Wenn man den Statistikern glauben will, können sich fast Zweidrittel der „Master Consumer“ vorstellen, in einer Hausgemeinschaft zu leben. Der große Zulauf zu den jährlichen Wohnprojekttagen in Hamburg und Schleswig-Holstein bestätigt das. Bei der Agentur für Baugemeinschaften ist eine Vielzahl von Projekten anhängig.

Eigentlich eine klassische Win-Win-Situation, denn: Baugemeinschaften sind gewollt, sagt die Politik. Und: Baugemeinschaften werden gefördert, sagt die Agentur für Baugemeinschaften. Nur leider lassen Politik und Agentur ihren Worten keine Taten folgen.

Viele Fragen, wenige Antworten

Dass der Weg zum Ziel nicht leicht wird, wussten wir, als wir vor über zwei Jahren unser Projekt CasaNueva mit viel Elan in Angriff nahmen. Dass aber schon der erste Schritt dahin, das Grundstück, zur „Mission Impossible“ werden würde, ahnten wir allerdings nicht. Zwei Jahre Anfragen und Anträge, zwei Jahre Workshops und Warten. Heute sind wir um viele Erfahrungen und Infos reicher, unserem Ziel aber leider keinen Zentimeter näher.

Ein Ende der Durststrecke schien am 23.6.2008 gekommen, als die Agentur für

Kontakt zur Casa Nueva

E. v. Hütschler:
elke@huetschler.com, 040-420 30 48
R. Klaassen:
rk@ergoklaassen.de, 040-460 17 52
D. Schulze:
dsdorisschulze@gmx.de, 040-653 63 43

Baugemeinschaften zur Vorstellung von vier Grundstücken geladen hatte. Doch dann das: ein Grundstück war bereits vergeben, die anderen gingen an Genossenschaften. Erst danach will die Agentur das Anforderungsprofil an interessierte Gruppen weitergeben. Wie?

Was heißt das für Bewerber? Finden sie dann fertige Pläne ohne Gestaltungsmöglichkeiten vor? Werden die Anpassungsfähigen bevorzugt? Gibt es ein neues Vergabeverfahren und wenn, warum? Viele Fragen, wenig Antworten und reichlich Raum für Spekulationen.

Wir sind wütend, werden aber weiter um unser Ziel kämpfen

Von der Agentur erhoffen wir uns zukünftig:

- Transparenz bei der Vergabe von Grundstücken
- Eine aktuelle Version des Vergabeverfahrens im Internet
- Eine aktuelle Liste bestehender Wohnprojekte
- Baugemeinschaften bei der Vergabe mit allen Rechten zu beteiligen

Und wir fordern andere „Wohngruppen in der Warteschleife“ auf, mit uns gemeinsam aktiv zu werden, den unwilligen Politikern und Bauträgern sowie der undurchsichtigen Agentur für Baugemeinschaften zur Einsicht zu verhelfen, dass Alter Zukunft hat. Zum Wohle der Alten und des Staates.

Elke Voss ist Mitglied von CasaNueva, einer Gruppe von Menschen zwischen 49 und 69 in unterschiedlichen Lebenssituationen, die Individualität in der Gemeinschaft leben will. Und die auf bezahlbare Mietwohnungen angewiesen ist, da sie kein Eigentum mehr bilden kann.



Foto: CasaNueva

Aktive Gruppe, aber große Enttäuschung bei der Grundstücksbewerbung

Förderbedingungen für Baugemeinschaften in Hamburg *Das neue*

Merkblatt 4 kurz vor der Fertigstellung

v o n T o b i a s B e h r e n s

Die Förderung von Baugemeinschaften wird seit einigen Jahren durch eine eigene Förderrichtlinie geregelt, das sogenannte Merkblatt 4 der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK). Dadurch hat sich die Fördersituation für Baugemeinschaften gegenüber den Anfangszeiten verbessert, wo es nur die Förderbedingungen des 1., 2. und 3. Förderweges gab und für Wohnprojekte und Baugemeinschaften immer Sonderregelungen gefunden werden mussten, ohne dass diese verbindlich aufgeschrieben waren.

In dem Merkblatt 4 werden sowohl die Förderbedingungen für Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum wie auch für die im individuellen Eigentum geregelt.

Seitdem im Jahr 2002 die damals neue CDU/FDP/Schill-Regierung die Förderbedingungen für Baugemeinschaften, aber auch die für alle anderen geförderten Wohnungen erheblich verschlechtert hatte, ging die Zahl der geförderten Wohnungen für Baugemeinschaften stark zurück. Zu den Verschlechterungen gehörte im Einzelnen:

- die pauschalen Förderhöchstsätze wurden nicht den gestiegenen Baukosten angepasst,
- die städtebaulichen Anforderungen stiegen stetig an (z. B. durch Auflagen in Bebauungsplänen, Solarthermieanlagen zu installieren),
- die technischen Anforderungen an die Gebäude stiegen stetig an insbesondere wegen erhöhter Anforderungen an Wärmedämmung, Schall- und Brandschutz, etc.,
- die grundstücksbezogenen Sonderkosten wie Kontaminationsbeseitigung, Kampfmittelräumung etc. wurden größtenteils den Bauherren übertragen,
- die steigenden Grundstückspreise.

Keine Genossenschaftsgründungen seit 2004

Die mit diesen Rahmenbedingungen verbundenen Risiken bzw. Kosten konnten von den Bauherren nur durch zusätzliches Eigenkapital aufgebracht werden und führten dazu, dass die Wirtschaftlichkeit vieler Projekte ernsthaft gefährdet war.

Folglich wurde in den letzten Jahren kein einziges Projekt mit einer neu gegründeten Genossenschaft umgesetzt. Die einzigen aus dem Bereich der Kleingenossenschaften umgesetzten Projekte fanden bei Dachgenossenschaften statt – mit teilweise abenteuerlichen Haftungsabhängigkeiten zwischen Genossenschaft und Eigentümergemeinschaften.

Nur traditionelle Wohnungsgenossenschaften waren in der Lage, diese Risiken auf sich zu nehmen und Kooperationsprojekte mit Baugemeinschaften einzugehen.

Seit über einem Jahr bemühen sich nun Baubetreuer und Genossenschaften, der BSU klar zu machen, dass neue Förderbedingungen für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau nötig sind, um zukünftig noch Baugemeinschaften in Hamburg umzusetzen.

Die Entwürfe eines neuen Merkblatts, die zu Beginn des Jahres von der BSU zu diesem Thema vorgelegt wurden, waren aber in keiner Weise in der Lage, die finanziellen Probleme zu lösen. Nachdem nun aber im neuen schwarz-grünen Koalitionsvertrag die Bedeutung der Baugemeinschaften an der Wohnraumversorgung weiter gestärkt wurde, war auch die

<p>Sie wollen Mietwohnraum schaffen?</p>	<p>WK – Förderbank der Stadt Hamburg</p>	<p>Sie träumen von den eigenen vier Wänden?</p>
	<p>Wir bieten zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse für Neubau, Gebrauchtimmobilien und Modernisierung</p> <p>WK Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt</p> <p>Lassen Sie sich beraten:</p>	
<p>Wir fördern Neubau/Modernisierung in Hamburg</p>	<p>Tel. 24846-480 · www.wk-hamburg.de</p>	<p>Wir fördern Wohneigentum in Hamburg</p>

BSU gezwungen, substanzielle Verbesserungen der Förderung erarbeiten. Nach intensiven Gesprächen zwischen der Grundsatzabteilung der BSU und den Baubetreuern STATTBAU und LAWAETZ wurden nun auf der letzten Sitzung der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) im August 2008 die Eckdaten einer neuen Förderung vorgestellt. Dieses bisher nur mündlich, aber es wurde von Seiten der BSU versichert, dass die schriftliche Fassung in Kürze folgen soll.

Die neuen Förderbedingungen

Die wesentlichen Eckpfeiler der neuen Förderrichtlinie sind folgende:

- Die Baukosten sind den aktuellen Baupreisen und Rahmenbedingungen angepasst worden, d. h. die Förderungsgrenze liegt bei 2.600 – 2.700 € pro m² Wohnfläche bei innerstädtischen Geschosswohnungsbauvorhaben. Die Höchstgrenze bezieht sich auf Gesamtbruttobaukosten inkl. Baunebenkosten, Grundstück und Tiefgaragenplätzen im KfW-40-Standard.
- Die Laufzeit der Förderung beträgt 30 Jahre, sofern die Projekte bereit sind, Kooperationen mit sozialen Trägern einzugehen und für diese Wohnungen mit zu errichten. Für Projekte, die keine Kooperationen mit sozialen Projekten eingehen, beträgt die Laufzeit der Förderung max. 20 Jahre. Dabei besteht die Möglichkeit, nach Ablauf der 20 Jahre erneut WK-Darlehen mit Einkommensbindungen zu den dann gültigen Konditionen der WK zu beantragen.
- Die Förderung der WK besteht aus einem zinsgünstigen Darlehen (2% Zinsen/2% Tilgung für max. 1.450 €) und einem Ergänzungsdarlehen, welches weitere Baukosten abdeckt (5% Zinsen/2% Tilgung). Außerdem sind die KfW-Darlehen einzubeziehen (für KfW-40-Standard 4,25% Zinsen bei 30 jähriger Laufzeit; Stand: 11.09.2008).
- Für die auslaufenden Darlehen bietet die WK ein Umschuldungsdarlehen an, welches unabhängig von dem dann vorhandenen Zinsniveau zu 5% vergeben wird (ohne weitere Einkommensbindung).
- Für die Einhaltung des KfW-40-Haus-Standards gibt es einen Zuschuss von 160 €/m²

Wohnfläche, beim Passivhaus von 200 €/m² Wohnfläche.

- Weiterhin gibt es einen Aufwendungs Zuschuss von 4 €/m² Wohnfläche (bei Einhaltung der Einkommensgrenzen gem. § 8 des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz), der alle 2 Jahre um 0,20 €/m² abgebaut wird, die Miete darf max. um 0,30 €/m² alle 2 Jahre steigen, wobei die Anfangsmiete bei 5,60 €/m² liegt.
- Das Eigengeld beträgt in der Regel 50% der Grundstückskosten.

Ausreichende Förderung nur bei Integration sozialer Projekte

Mit diesen Rahmenbedingungen können bei der Förderung über 30 Jahre langfristig wirtschaftliche Ergebnisse erzielt werden, was hoffentlich in den nächsten Jahren dazu führen wird, dass viele neue Baugemeinschaften entstehen können.

Bei den Projekten, die nur 20 Jahre gefördert werden und die keine Kooperationen mit sozialen Trägern eingehen, ist die Förderung nicht auskömmlich. Aus Sicht der Baubetreuer hat dieses Modell kaum Umsetzungschancen, da nach 20 Jahren noch hohe Restschulden bestehen, die mit den Umschuldungsdarlehen der WK noch weitere 26 Jahre abbezahlt werden müssen. Dieses Modell führt bei der Umschuldung zu stark ansteigenden Mieten, wenn es wirtschaftlich betrieben werden soll.



Erich Klabunde (1907–1950) war Direktor des Verbands Norddeutscher Wohnungsunternehmen und Wohnungspolitik der SPD in der Nachkriegszeit

Offene Fragen

Dennoch bleiben trotz dieser im Vergleich zu den Vorjahren verbesserten Förderung immer noch Fragen unbeantwortet, die für die weitere Entwicklung von Baugemeinschaften wichtig sind:

1. Das Eigenkapital ist immer noch die größte Hürde, die der Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten mit kleinen Genossenschaften im Wege steht. Bei den durchschnittlichen Grundstückspreisen in Hamburg liegt dieser Anteil pro m² Wohnfläche inzwischen bei ca. 250 €. Bereits in der Wohnungsbauprogrammdrucksache für die Jahre 2007/08 wurde angekündigt, dass mit Hilfe des KfW-Förderprogramms für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen ein besonderes Hamburger Förderangebot entwickelt werden soll, um dieses Problem zu lösen. Dies ist bis heute nicht geschehen und es wäre zu wünschen, dass die BSU ihrer landeseigenen Förderbank den Auftrag erteilt, hier ein vernünftiges Modell zu entwickeln.
2. Auf Grund des Engpasses bei den Grundstücken werden alle in Zukunft zur Verfügung stehenden Grundstücke mit Makeln behaftet sein, die keine kostengünstigen Baumassnahmen zulassen werden (enge Baulücken, kontaminierte Böden, etc.), d. h. es werden hohe staatliche Subventionen in diese Projekte fließen, um sie überhaupt realisieren zu können. Da wäre es doch sinnvoll, diese Projekte an einen Träger (z. B. eine Stiftung) zu geben, der langfristig die Umsetzung wohnungs- und stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen garantiert – und zwar über die Förderungszeitraum hinaus. So wären die hohen Subventionen gerechtfertigt und die Projekte könnten langfristig der Stadt einen guten Dienst erweisen. Auch zu diesem Punkte sollten im Laufe der Legislaturperiode Ideen entwickelt werden.

Tobias Behrens ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH und hat in der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) an der Diskussion um die neue Förderung mitgewirkt.

Von nix kommt nix *Das Hausprojekt*

Inter-Pares in Altona-Altstadt

v o n S h e l i n a I s l a m

„Wie bitte? Ihr baut ein Haus, das euch nie gehören wird?“ Solche und ähnliche Fragen bekommen die Mitglieder des Hausprojekts Inter-Pares in Altona-Altstadt oft zu hören, und manchmal ist es gar nicht so einfach, eine einleuchtende Antwort darauf zu finden. Man erklärt und kommt immer wieder an den Punkt, an dem von zeitintensiver Eigenleistung und verzweifelterm Geldauftreiben die Rede ist. Und alles unter dem Aspekt, nie zu besitzen, was man da baut. Sind Hausprojektler vielleicht nichts als naive Luftschlossbauer?

Nicht ganz. Das Hausprojekt Inter-Pares zumindest ist trotz aller Hürden auf den Weg gebracht. Und gerade sein Anspruch, kein neues Eigentum zu schaffen sondern ein Haus, das von seinen Bewohnern selbst verwaltet werden wird, macht es so besonders.

Das Prinzip „Mietshäuser Syndikat“

Doch wie funktioniert das? „Kapitalneutralisierung“ und „Solidartransfer“ sind Schlagworte, die abstrakt klingen, aber im Kern vor allem eines aussagen: Viele wollen etwas gemeinsam schaffen, und das geht, indem alle sich gegenseitig unter die Arme greifen, sobald sie aus dem Größten raus sind. Der Motor dieser Idee liegt im Mietshäuser Syndikat – einem Zusammenschluss zahlreicher Hausprojekte und Initiativen, die ihre Idee des gemeinschaftlichen und selbstverwalteten Wohnens verwirklichen wollen. Hier gibt es finanzielle und vor allem planerische Starthilfe, die von Projekten ausgeht, die ihre Häuser ganz oder zum Großteil fertig gestellt haben. Hier erfährt man auch, wie die Finanzierung eines Hausprojekts bewältigt werden kann, die bei größeren Projekten in schwindelnde Höhen geht. „Fatalerweise geht der starke Wunsch der Initiative nach einem selbstorganisierten Hausprojekt so gut wie immer mit einer äußerst schwachen Kapitalausstattung der Mitglieder einher“, sagt Stefan Rost vom Mietshäuser Syndikat.



Foto: Bodo Marks

Projektgruppe Inter-Pares in Wartestellung

„Bankkredite kosten Geld, aber die Miete soll sozial verträglich bleiben. Also muss man nach Alternativen suchen. Eine davon ist der Solidartransfer, bei dem Altprojekte Überschüsse an neue Projektinitiativen übertragen.“ Dieser Ansatz motiviert viele Gruppen, ein Projekt zu wagen. Und hilft, trotz der enormen finanziellen Herausforderung dabei zu bleiben. Denn die entstehenden Kosten, im Fall des Hausprojekts Inter-Pares hohe Kredite für den Abriss des baufälligen Gebäudes und den anschließenden Neubau, müssen über Jahre durch die

Info

Das Mietshäuser Syndikat mit Sitz in Freiburg bindet derzeit 41 selbstorganisierte Hausprojekte und 24 Projektinitiativen in seinem Verbund. Es übernimmt Beraterfunktionen und beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden können, hilft mit Know-how bei der Projektfinanzierung, verwaltet den Solidarfonds und initiiert neue Projekte. Mehr Informationen unter www.syndikat.org



Buchstaben-Suppe – Inter-Pares stellt sich vor

Mieten abgeholten werden – ein Risiko, das viele abschreckt. Gehören wird das Haus dann einer Haus-GmbH, durch welche die Bewohner ihr Haus selbst verwalten.

In der Chemnitzstraße in Altona-Altstadt herrscht eine gemütliche Ruhe. Ein

paar Meter weiter rauscht der Verkehr durch die Max-Brauer-Allee, die Verbindungsstrecke zwischen Altona und Eimsbüttel ist viel befahren. In der Chemnitzstraße sind es vor allem Radfahrer und Fußgänger, die die begrünte Strecke am Kulturzentrum Haus Drei vorbei nutzen.

Hier, in der Chemnitzstraße 78/80, sollen ab September die Arbeiten für ein Niedrigenergiehaus mit zehn Sozialwohnungen beginnen. Drei Stockwerke mit einem vierten Staffelgeschoss sind geplant, dazu eine Dachterrasse für alle. Im Hinterhof soll es einen kleinen Kinderspielplatz geben, und im Erdgeschoss wird der alternative Kaffeehandel El Rojito sein Lager beziehen.

Klappt die Finanzierung?

Doch die Dinge laufen nicht immer glatt. Neben der ständigen Sorge um die Finanzierung gibt es immer wieder Kontroversen; die Hausgruppe sieht sich plötzlich mit Entscheidungen konfrontiert, die für viele im Projekt neu sind. Der Zeit- und Finanzierungsdruck nimmt mit fortschreitender Planung zu, und auch Entscheidungsprozesse, die außerhalb des Projekts ablaufen, können den Optimismus ins Wanken bringen.

So droht, sollte das Gerücht einer Änderung der Förderrichtlinien für Bauprojekte im neuen schwarz-grünen Senat sich bewahrheiten, dem Projekt eine untragbare Kostenexplosion. Die endgültige Entscheidung steht noch aus; bis dahin haben sich die Projektler nach mehreren Krisensitzungen dazu entschlossen, weiterzumachen und an einen guten Ausgang glauben.



Leicht vorstellbar, dass nach dem Einzug im Projekt allerhand los sein wird...

(Anmerkung der Redaktion: Im September/Oktober wird das neue Merkblatt IV der WK die aktuellen Förderbedingungen festlegen. Dann wird sich für Inter-Pares herausstellen, unter welchen Bedingungen das Projekt umgesetzt werden kann. Erste Rahmendaten sind in dieser **FREIHAUS** auf S. 13 zu lesen.)

Der Bauwagenplatz soll erhalten bleiben

Der harte Kern von Inter-Pares, der vor fünf Jahren mit der Projektplanung begann, ist jetzt um einige Mitglieder jeden Alters gewachsen. 15 Erwachsene und acht Kinder bilden die Projektgruppe, die das Gebäude der ehemaligen „taz“-Redaktion in der Chemnitzstraße Ende 2006 kaufen konnte. Zwei Ideen trafen sich dabei auf halbem Weg: Die lang ersehnte Umsetzung des Hausprojekts, und der Erhalt des Wagenplatzes Hospi e.V., der direkt hinter dem Gebäude liegt und seit 17 Jahren ein nicht wegzudenkender Bestandteil des Stadtteils ist. Eine Übernahme durch Investoren hätte die Auflösung des Wagenplatzes zur Folge gehabt, da die einzige Zufahrt zum Platz über eine Durchfahrt im Vorderhaus führt. Das kann durch den Neubau mit einer Toreinfahrt für die Wagen nun verhindert werden. Und darin besteht der politische Anspruch des Projekts: In einer „wachsenden Stadt“ und einer zunehmenden sogenannten Aufwertung der Stadtteile, aus denen die Stammbevölkerung aufgrund von Immobilienspekulationen und horrend steigenden Mieten langsam aber sicher vertrieben wird, sozialen Wohnraum zu verteidigen. „Wir wollen den Veränderungen in den von uns geschätzten Stadtteilen Rechnung tragen und dafür sorgen, dass auch nach uns noch junge und andere Menschen in den Genuss von bezahlbaren, den eigenen Wünschen entsprechenden Lebensformen kommen“, erklärt ein zukünftiger Bewohner.

Kultur und Konzerte vor dem Baubeginn

Seit März dieses Jahres steht das alte „taz“-Gebäude nun frei und es gilt, die verschiedenen Phasen von Abriss und Neubau zu planen und umzusetzen. An den Frühjahrs-Wochenenden nahmen die zukünftigen Bewohner die Entkernung des alten Gebäudes in Angriff, um mit dieser Eigenleistung große Summen einzusparen. Auf drei Etagen und in zwei Haushälften wurden Sanitäreanlagen deinstalliert, Sperrmüll und alter Bauschutt entsorgt, Tonstudios mit mehreren Lagen Dämmmaterial zurückgebildet.

Seitdem ist das Haus auch kulturell in ständiger Bewegung. Im alten Lager gab es Solidaritätskonzerte und Informationsveranstaltungen, im Hinterhof Grillabende mit den Bewohnern des Wagenplatzes. Junge Sprayer haben die Fassade in ein Graffiti-Kunstwerk verwandelt, Bilder und Installationen im Haus wurden auf einem zweitägigen „Art Music Festival“ Besuchern präsentiert. Auch wenn hier jeder weiß, dass das Zusammenwohnen auch Konfliktpotenzial birgt, gibt es einen gemeinsamen Wunsch: Hier soll keine Anonymität herrschen, sondern ein freundschaftliches und solidarisches Miteinander. „Ich wünsche mir einen unkomplizierten Alltag miteinander, Treffen auf der Dachterrasse und dass sich jemand um mich kümmert, wenn ich krank im Bett liege“, sagt eine zukünftige Bewohnerin des Projekts.

Kontakt

Inter-Pares
Spritzenplatz 5-7
22765 Hamburg
(040) 278 610 67
info@inter-pares.de
www.inter-pares.de

Eigeneinlagen, Leihgemeinschaften, Bankkredite und Direktkredite von Freunden und Sympathisanten haben das Hausprojekt ins Rollen gebracht. Damit es weitergeht und das Haus im Winter nächsten Jahres bezugsfertig ist, gibt es noch viel zu tun. „Vorwärts!“, wie ein Hausgenosse immer sagt. Von nix kommt schließlich nix.

Shelina Islam ist Mitglied im Hausprojekt Inter-Pares und freut sich auf Plenums-Abende auf der Dachterrasse.



abasto

ökologische Energietechnik

Sie planen ein Neubauvorhaben ab 80 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
- einen einzigen 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
Gaußstr. 17
22765 Hamburg

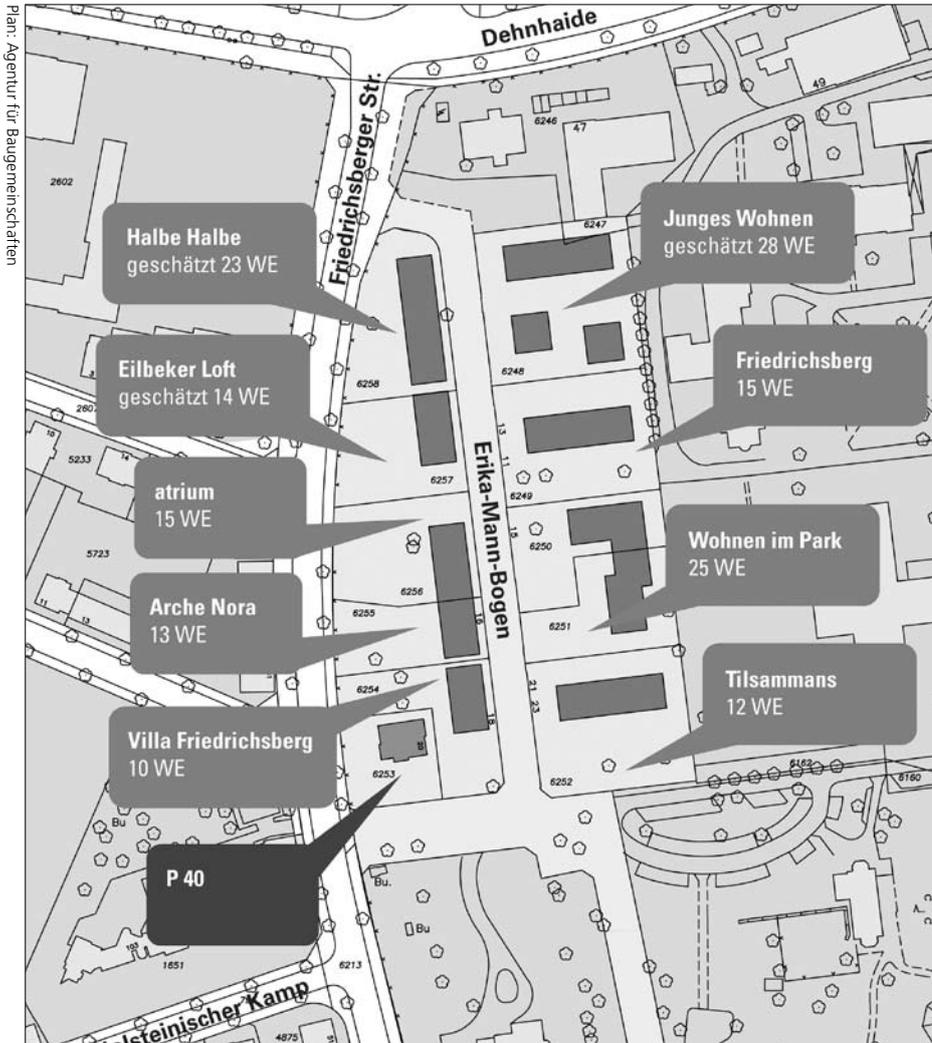
Referenzen u.a. Satellitenprojekt
„StadthausQuartier Andresengarten“,
Ottensener Werkhof, Stadthaus »Beim Schlump«,
Wohnprojekt »Max B.«.
Weitere Projekte finden Sie im Internet unter
www.abasto.de

www.abasto.de info@abasto.de

Stadtteilspaziergang

in Barmbek-Süd

V o n M a s c h a S t u b e n v o l l



Plan: Agentur für Baugemeinschaften

Parkquartier Friedrichsberg: Verortung der neun Baugemeinschaften

Junges Wohnen, Arche Nora, Villa Friedrichsberg ... das sind nur einige der Baugemeinschaften, deren Mitglieder – entsprechend ihrer Wohnwünsche – in ein Mehrgenerationenhaus oder ein als familienfreundliches Wohnprojekt geplantes Wohngebäude einziehen werden.

Die energieeffiziente Nutzung sowie barrierefreie Zugänge und Nutzungsmöglichkeiten spielen bei der Realisierung fast aller Projekte eine Rolle. Vereinzelt versuchen die Projektmitglieder einen Teil der anfallenden Baukosten einzusparen, indem Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe eingesetzt wird.

Die BewohnerInnen von Barmbek-Süd bekommen neue NachbarInnen

In allen Projekten wird das gemeinschaftliche Wohnen als Vorteil für die Alltagsgestaltung (beispielsweise die Vereinbarkeit beruflicher mit familiären Verpflichtungen durch gegenseitige Hilfestellung innerhalb der Hausgemeinschaften) gesehen.

Parkquartier Friedrichsberg

Derzeit wird im westlichen Teil des Friedrichsberger Parks das Parkquartier Friedrichsberg realisiert. Durch Umstrukturierungen des Klinikums Eilbek können 12ha einer neuen Nutzung zu-

geführt werden, weitere 4ha der freierwerdenden Krankenhausanlage werden öffentliche Parkfläche und sichern damit Teile der wertvollen Grün- und Freiflächen.

Auf der nördlichen Teilfläche errichten neun als Baugemeinschaften organisierte Wohnprojekte Mehrfamilienhäuser mit rd. 150 Wohneinheiten. Südlich dieser im genossenschaftlichen Eigentum oder als Eigentümergemeinschaft umgesetzten Wohnbebauung wird eine Kindertagesstätte angesiedelt. Nebenan soll noch Wohnraum für weitere 250 Haushalte entstehen.

Den zuziehenden Bewohnern bieten sich durch die Lage im Stadtgebiet neben einem parkähnlichen Wohncharakter die Vorzüge der Nutzung einer gewachsenen städtischen Infrastruktur. Darüber hinaus soll das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Pathologiegebäude des Krankenhauses Eilbek durch Umnutzung als Treffpunkt und Kommunikationszentrum für die Bewohner des Neubaugebietes und des übrigen Stadtteils dienen.

Wohnprojekt Halbe-Halbe und Baugemeinschaft Eilbeker Loft

Bei einem Spaziergang durch das nördliche Teilgebiet des Neubaugebietes zeigt sich der derzeit noch recht unterschiedliche Umsetzungsstand der einzelnen Wohnprojekte.

Von der Friedrichsberger Straße kommend sieht es rechtsseitig der neu gebauten Erschließungsstraße Erika-Mann-Bogen ziemlich wüst aus. Gestrüpp und ungemähtes Gras zeugen noch wenig von dem, was von den Mitgliedern des Wohnprojektes Halbe-Halbe und der Baugemeinschaft Eilbeker Loft bald belebt werden soll.

Das integrative Wohnprojekt Halbe-Halbe von dem Verein Graue Panter e.V. und der BHH Behindertenhilfe Hamburg GmbH wird unter dem Dach des Bauvereins der Elbgemeinden e. G. (BVE) 23 bis 28 Haushalte beherbergen. Baubeginn ist im kommenden Jahr.

Baugemeinschaft

Wohnen im "Parkquartier Friedrichsberg"

"Wer träumt nicht von einer Eigentumswohnung mitten in der Stadt - nah dran am pulsierenden Leben, in angenehmer Nachbarschaft, mit hoher Wohnqualität zu einem fairen Preis. Baugemeinschaften sind der ideale Weg, den Traum Wirklichkeit werden zu lassen. (Quelle: Agentur für Baugemeinschaft)"

Gebäudeplanung
Wir bauen uns hier auf ca. 1100 m² 140m², das erst

Zurzeit hab:
4 Zimmer

Merkmale

- Tiefgarage
- Aufzug
- Schwimmbad
- Gemeinschaftsgarten

Planungsanforderungen

- Familienfreundliche Wohnbedingungen
- Deckung des Baurechts
- Geringe Betriebskosten
- Finanzierungsstabilität
- Hochwertige Auslieferung

Wir sind...

eine gemischte Gruppe von derzeit einem Single und vielen Familien im Alter von 0 bis 52, die gemeinsam die Bebauung des Grundstücks (Plan 5, Baufeld 4) im Parkquartier Friedrichsberg plant.

Unsere Baugemeinschaft lässt sich folgendermaßen charakterisieren:

- Lebensfroh
- Offen
- Familiär
- Vielfältig

Diese Eigenschaften prägen unsere Gruppe und spiegeln sich auch im Namen der Baugemeinschaft wider.

alle Wohnzüge werden hier sind komplett!

Weitere Informationen unter www.eilbeker-loft.de

Informationstafel Eilbeker Loft



Das Gebäude der Arche Nora e. V.

Die Baugemeinschaft Eilbeker Loft (Lebensfroh offen familiär tatkräftig) verwirklicht auf dem Baufeld nebenan familienfreundliches Wohnen im Eigentum. Die acht bis zehn Wohneinheiten mit individuellen Grundrissen sind im Herbst kommenden Jahres bezugsfertig.

Junges Wohnen

Im selben Zeitraum werden auch auf dem bisher als Parkplatz genutzten Baufeld links des Erika-Mann-Bogens drei Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten realisiert. Umgesetzt wird hier die Pla-

nung des Wohnprojektes Junges Wohnen. Dafür hat sich das Projekt als Baugemeinschaft organisiert und der Wohnungsgenossenschaft Hamburger Wohnen e. G. angeschlossen.

Arche Nora e. V.

Der Verein Arche Nora e. V hat sich mit dem Ziel gegründet, interessierten Frauen ab 60 Jahren neue Lebens- und Wohnformen zu ermöglichen. Als Bauherrin für die 13 Wohnungen fand sich die Genossenschaft Wohnungsverein Hamburg von 1902 e. G.

Baugemeinschaft Atrium

Auf der dem Projekt gegenüberliegenden Seite wird die Baufläche der Baugemeinschaft Atrium freigehalten. Dieses Mehrfamilienhaus wird im individuellen Eigentum errichtet und schließt sich genau an das bereits gebaute Wohngebäude des Arche Nora e.V. an. Zehn der insgesamt zwölf Wohnungen sollen als Maisonettewohnungen realisiert werden. Die Baugemeinschaft besteht aus Menschen mit unterschiedlichen Berufszugehörigkeiten, Lebensstrukturen und -gemeinschaften.



Max Hoffmann - 100 Jahre Bauen für Hamburg. Seit der Gründung im Jahre 1908 hat unser traditionsreiches Bauunternehmen mit einer großen Anzahl an Neubauten zur individuellen Prägung der einzelnen Hamburger Stadtteile beigetragen. Auf dem Fundament der langjährigen Bau Erfahrung entwickeln, realisieren und modernisieren wir heute architektonisch anspruchsvolle Objekte unterschiedlichster Dimension. Jedes Projekt ist für uns eine individuelle Herausforderung, welche wir kreativ und kompetent angehen, um qualitativ, hochwertige Bauwerke zu erstellen.

Max Hoffmann GmbH & Co. KG, Osterbrooksweg 17, 22869 Schenefeld, www.maxhoffmann.de



Blick auf die ehemalige Pathologie

Kultur in der alten Pathologie

Im Gegensatz zu den voranschreitenden Baumaßnahmen der Wohngebäude ist mit der Umnutzung des Pathologiegebäudes noch nicht begonnen wurde. Als Zwischennutzung organisiert der Verein Kunst Bauen Stadtentwicklung (KuBaSta e.V.) derzeit Veranstaltungen und Konzerte und belebt so das leerstehende Gebäude. Der Erhalt des Gebäudes sowie dessen Sanierung wird mit Mitteln des Programms „Lebenswerte Stadt Hamburg“ finanziert. Weiteres Geld für die Suche nach Investoren und Betreibern sowie die Vergabe eines Gutachtens zur wirtschaftlichen Nachnutzung wird ebenfalls aus diesem Programm bereitgestellt. Das Bezirksamt HH-Nord sucht langfristige Nutzungskonzepte – Ideen dazu werden derzeit im Rahmen eines Wettbewerbes von dem Baubetreuer STATTBAU HAMBURG GmbH eingeholt.

Insgesamt kann die Entwicklung des Friedrichsberger Teilgebiets durch die Beachtung nachhaltiger Kriterien sowie die Vielfalt der Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens als Erfolg für die Schaffung attraktiver städtischer Wohnformen gewertet werden. Die zukünftig im Pathologiegebäude verorteten Angebote mit kulturellem und kunsterzieherischem Schwerpunkt schaffen die Möglichkeit, das Quartier auch über die Stadtteilgrenze hinaus bekannt zu machen und so die Integration in die bestehenden Stadtstrukturen zu fördern.

Gleichzeitig können sich bereits hier lebende und neu hinzugezogene BewohnerInnen dort treffen.

Mascha Stubenvoll ist Stadtplanerin und das gerade bei STATTBAU begonnene Praktikum führte sie zu einem Spaziergang durch Barmbek-Süd.

Baugemeinschaft Friedrichsberg

Neben den drei viergeschossigen Gebäuden entstand bisher der Rohbau des Wohnhauses der Baugemeinschaft Friedrichsberg. Die Eigentümergemeinschaft von 15 Haushalten setzt auf diese Weise gemeinschaftliches Wohnen um. Fertig gestellt wird das Projekt mit der Klinkerfassade noch in diesem Jahr.

Wohnen im Park

Spaziert man weiter entlang der Wohnstraße blickt man links auf das in L-Form errichtete Gebäude des generationenübergreifenden Wohnprojektes Wohnen im Park. In dem Passivhaus mit der Klinker- und in kräftigem Orange eingefärbten Putzfassade findet sich ein Mix aus 14 Genossenschaftswohnungen des Wohnungsvereins Hamburg von 1902 und 10 Eigentumswohnungen.

Villa Friedrichsberg

Familienfreundliches Wohnen für Jung und Alt entspricht den Wohnvorstellungen der Mitglieder des Wohnprojektes Villa Friedrichsberg. Auf vier Stockwerken und einem Staffelgeschoss wurde ein Mehrfamilienhaus im individuellen Eigentum errichtet. Die zehn Familien sollen noch in diesem Jahr in den als Energiesparhaus geplanten Neubau einziehen können.

Baugemeinschaft Tilsammans

Die 24 Mitglieder der Baugemeinschaft Tilsammans haben auf dem Baufeld gegenüber ihr Wohnhaus mit der modernen, komplett in Schwarz gehaltenen Fassade bereits im vergangenen Jahr im individuellen Eigentum errichtet. Die Baugemeinschaft, die aus Familien mit Kindern besteht, konnte ihr Gebäude in diesem Sommer bereits beziehen.



Die bunte Fassade des Wohnprojektes Wohnen im Park



Das Wohnprojekt Tilsammans

Alles wird gut! *Das Wohnprojekt*

Dampfziegelei in Kiel

v o n U r s u l a H o e r n e s

Nach dreieinhalb Jahren Planungs- und einem Jahr Bauzeit haben die GenossInnen der Dampfziegelei e.G. ein wichtiges Etappenziel erreicht: Zwei Neubauten sind bezugsfertig. Nun ist nur noch die Sanierung des Altbaus zu bewältigen – dort wurde die Idee des gemeinschaftlichen Wohnprojekts geboren.

Die Idee, ausgehend von einem der beiden letzten übrig gebliebenen Gebäude der ehemaligen Dampfziegelei Hans Rathmann in Kiel-Wik ein genossenschaftliches Gruppenwohnprojekt zu gründen, wurde bereits im Jahr 2003 geboren. Damals waren die Wohnungen in dem baufälligen Haus noch vollständig vermietet. Die Mieter wohnten unter sehr einfachen Bedingungen, aber auch ausgesprochen günstig und in unmittelbarer Nachbarschaft zu alternativen Wohnformen. Die Vermietung der Wohnungen schien der Stadt Kiel im Jahr 2003 nicht mehr rentabel und so wurden Kündigungen verschickt – ein Jahr später sollte das Haus abgerissen werden.

Der lange Weg zum Ziel

Heute, ganze fünf Jahre später, wird das alte Gebäude Timmerberg 15 von zwei holzverschalteten Neubauten eingerahmt und aus seinem Inneren dringt Baulärm. Eine immer größer werdende Gruppe aus Mietern des Altbaus, Bewohner des in der Zwischenzeit geräumten Bauwagenplatzes aus der Nachbarschaft und neu Hinzugekommenen hat die vergangenen Jahre mit unglaublichem Elan an der Realisierung des genossenschaftlichen Wohnprojekts gearbeitet.

Träume verwirklichen durch Sturheit

In dem Verbund von zwei Neubauten und einem sanierten Altbau entsteht ein Experiment gemeinschaftlichen Wohnens von Menschen aus den unterschiedlichsten Lebensverhältnissen. Der Gemeinschaftsraum mit Küche wird wohl das Zentrum vieler gemeinsamer Aktivitäten bilden. Außerdem gibt es eine gemeinsam ge-



Foto: Lova Juliane Raupach

Mittagspause mit Blick auf einen der fast fertiggestellten Neubauten

nutzte Werkstatt. Die Kinder haben auf dem über 2000 m² großem Gelände und der angrenzenden, vom Wohnprojekt gepflegten, städtischen Grünfläche Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Sowohl die Neubauten als auch der sanierte Altbau sind KfW-Energiesparhäuser 60, die einen Jahresenergieverbrauch von unter 60 kW pro m² Wohnfläche ermöglichen. Warmwasser wird über Solarthermie bereit-

et, Regenwasser als Brauchwasser genutzt und geheizt wird mit einer modernen Holzvergaser-Heizung.

Doch war es nicht einfach, all dies zu verwirklichen. In der Planungsphase gab es immer wieder Momente, in denen bestimmte Dinge als „nicht machbar“ oder „nicht finanzierbar“ erschienen. Dass nun trotzdem fast alle Wünsche der Genossenschaft in Erfüllung gegangen sind, erklärt



Der Lehmputz wird in Eigenleistung aufgebracht, schafft ein gutes Raumklima und ist zudem noch preiswerter als der herkömmliche Kalkzementputz

Uli Selle, Gründungsmitglied der ersten Stunde, mit der Sturheit, mit der die GenossInnen ihre Ziele verfolgt haben.

Hart am Limit durch Eigenleistungen

Nachdem die zwei Neubauten im August bezogen wurden, steht nun „nur“ noch die Sanierung des Altbaus bevor. Für die GenossInnen wird das ein letzter Kraftakt sein. Um das Wohnprojekt in der geplanten Form realisieren zu können, wurden sogenannte Eigenleistungen eingeplant. Das bedeutet, dass viele Arbeiten am Bau von den zukünftigen BewohnerInnen selbst geleistet werden mussten. Bei den Neubauten wurden in Eigenleistung z. B. die Außendämmung angebracht, Holzfußböden verlegt, Lehmputz aufgebracht und Wände gestrichen. Bei der Sanierung des Altbaus kommt jetzt noch die vollständige Entkernung des Gebäudes hinzu.

Das Arbeitspensum, das die GenossInnen der Dampfziegelei e.G. leisten, ist enorm. Vor allem, wenn man bedenkt,

dass alle Beteiligten noch beruflich oder familiär eingebunden sind. Viele sind mit ihrer Leistungsfähigkeit schon seit einigen Jahren hart am Limit. Und dennoch – die Eigenleistungen haben mitunter auch ihre positiven Seiten: durch die gemeinsame Arbeit am Bau wächst die Gruppe enger zusammen und so mancher Schreibtischtäter findet dann und wann eine willkommene Abwechslung.

Aber die Selbsthilfe am Bau ist nur eine der großen Aufgaben im Wohnprojekt. Ebenso wichtig und auch zeitraubend sind die organisatorischen und verwaltungstechnischen Aufgaben, die gleichzeitig erledigt werden müssen. Hier setzen sich vor allem diejenigen ein, die die schwere körperliche Arbeit am Bau nicht leisten können. Buchhaltung, Kommunikation mit Firmen, Versicherungen und dem Architekten müssen erledigt werden.

Selbstorganisation? Geht doch!

Dass trotz der kaum zu bewältigenden Anforderungen und Aufgaben die wichtigsten Dinge zu Wege gebracht werden liegt am Prinzip der Selbstorganisation. Weder die beiden Vorstände, noch irgendeine andere Person aus der Genossenschaft kann alle großen und kleinen Themen des Wohnprojekts überblicken. Auslagererstattungen, Zählerstände, Mietverträge, Jahresabschluss, Mülltonnen, Wohnungsübergabe, Mängel am Bau, Planungsänderungen, Eigenleistungen ... Wer kann das schon alles während der Kinderbetreuung oder nach der Arbeit koordinieren? Oder – wie lange dauert ein Plenum, in dem alle diese Aufgaben erörtert und verteilt werden? Selbstorganisation bedeutet für die GenossInnen der Dampfziegelei, dass Einzelpersonen oder Kleinstgruppen sich um viele der auftretenden Probleme eigenverantwortlich kümmern und im Laufe der Zeit spezielle Kompetenzen entwickeln. Für Außenstehende ist das häufig irritierend – sie versuchen doch oft den Leiter des Projekts zu finden. Vergebens!

Betreutes Bauen: Das Team

Ohne kompetente Partner wäre das Wohnprojekt jedoch nie so weit gekommen. Die Projekt-Betreuung wird von STATTBAU HAMBURG geleistet, mit deren Hilfe schon viele Klippen umschifft werden konnten. Die ursprüngliche Planung erstellte Christa Fröhlich. Nach ihrem unerwartetem Tod übernahm der Architekt Dirk Niemann, der das bunte Bauherrenkollektiv bis heute mit viel Geduld und unerschütterlichem Humor betreut. Die Unterstützung durch die IB Schleswig-Holstein und die KfW Förderbank machten das Projekt erst finanzierbar.

Die Dipl. Biologin Ursula Hoernes ist dem Wohnprojekt Dampfziegelei e.G. schon seit der Gründungsphase verbunden, hat sich aber erst vor einigen Monaten dazu entschieden, aktives Mitglied der Genossenschaft zu werden.

Eckdaten

Lage: Kiel-Wik, südlich des Nord-Ostsee-Kanals
Häuser: 2 Neubauten, 1 sanierter Altbau
Mieter: derzeit 14 Erwachsene und 11 Kinder
Wohnfläche/Grundstück: 998 m²/2353 m²
Förderung: IB Schleswig-Holstein, KfW Förderbank
Projekt-Betreuung: STATTBAU HAMBURG
Architekten: Dirk Niemann, Christa Fröhlich

Pilotprojekt in Hamburg Wilhelmsburg:

Integratives Wohnhaus für pflegebedürftige türkische und deutsche Senioren in Planung

v o n N i n a G u s t u n d J ö r g M e y e r

MigrantInnen sind seit einigen Jahrzehnten im Alltag und in der Arbeitswelt ein vertrautes Bild. Bis vor kurzem gingen die meisten Akteure davon aus, dass die SeniorInnen im Alter „in die Heimat“ zurückkehren. Doch für viele ist Deutschland die Heimat geworden, in der sie alt werden. Dies erfordert neue Überlegungen zum Umgang mit Pflegebedürftigkeit und angepasste Angebote, z. B. von Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die in der Lage sind, verschiedene kulturellen Hintergründe zu berücksichtigen.

In Zusammenarbeit der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften, der Internationalen Bauausstellung Hamburg GmbH (IBA) und dem Fachreferat der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz (BSG) der Freien und Hansestadt Hamburg wird derzeit das Projekt Integratives Wohnhaus für pflegebedürftige türkische und deutsche Bewohner konzipiert und begleitet.

Die wichtigsten Konzeptmerkmale

- Es soll ein Wohnhaus mit Wohngemeinschaften (WG) für türkische und deutsche Senioren entstehen, die aufgrund von Pflegebedürftigkeit (z. B. aufgrund einer Demenz) nicht mehr in ihrer Wohnung leben können.
- Geplant sind mehrere WGs für insgesamt ca. 30 Personen, die rund um die Uhr in den Gemeinschaften betreut werden können.
- Es handelt sich um ein integratives Projekt, wobei sich das Angebot vorrangig an türkische Senioren aus dem Stadtteil richtet.
- Zusätzlich sind ca. 6 Wohnungen

mit jeweils ca. 50 bis 55 m² für Angehörige geplant, sowie

- Gemeinschaftsflächen zur Förderung von Kontakt- und Begegnungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft.

Auf der Grundlage des Hamburger Handlungskonzeptes zur Integration von Zuwanderern sollen Angebote der Regelversorgung ohne spezielle Leistungssegmente für Menschen mit Migrationshintergrund geschaffen werden, die aber in hohem Maße ihren Bedürfnissen entsprechen und zur Integration beitragen. In der Praxis werden klassische stationäre Pflegeangebote von älteren, pflegebedürftigen Zuwanderern bisher selten in Anspruch genommen, obwohl für sie angesichts einer wachsenden Zahl ausländischer Hochbetagter der Pflegebedarf zunimmt.

Der Bezug zum Stadtteil, die Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten (z. B. im Garten) sowie die aktive Einbeziehung der Nachbarschaft sind weitere elementare Anforderungen an die Konzeption, die nicht zuletzt durch eine geeignete Architektur zu realisieren ist.

In Hamburg gibt es derzeit noch kein entsprechendes Angebot. Das geplante Wohnhaus hat daher Modellcharakter.

Merkmale von Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Senioren

Wohngemeinschaften bieten die Möglichkeit, trotz hoher Pflegebedürftigkeit lebenslang in einer kleinen überschaubaren Gruppe zu wohnen und gleichzeitig die erforderliche Betreuung zu erhalten. Die Bewohner leben in selbst möblierten Einzelappartements mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen. Die Gruppengröße liegt in der Regel zwischen 8 und 12 Personen. Die Alltagsgestaltung orientiert

sich an den Gewohnheiten und den persönlichen Bedürfnissen der Bewohner wie zum Beispiel den Schlafgewohnheiten, den Mahlzeiten oder den Freizeitaktivitäten (Biographiebezug). Sie nehmen an den Alltagsaktivitäten teil und werden von den Betreuungskräften einbezogen, um die Selbstständigkeit zu unterstützen. Wohnlage und Betreuungssituation eröffnen die Möglichkeit, Dienstleistungen und kulturelle Angebote des Stadtteils zu nutzen (Quartiersbezug).

Organisationsform

Mit dem Aufbau und der Organisation der WG soll dauerhaft ein Träger beauftragt werden. In seiner Verantwortung liegt die Gewährleistung der Pflege nach dem Elften Sozialgesetzbuch (SGB XI). Im Gegensatz zu einer klassischen Heimversorgung orientiert sich die Konzeption an einer ambulanten Betreuung in der eigenen Wohnung als niedrigschwelliges Versorgungsangebot mit familiärem Charakter: Wohnen steht im Vordergrund. Zentraler Bestandteil des Wohngemeinschaftskonzeptes ist die aktive Einbeziehung von Angehörigen, Betreuern und so genannten Paten in das Alltagsgeschehen.

Bauliche Anforderungen

Die Ausstattung orientiert sich grundsätzlich an einem Privathaushalt. Den Bedürfnissen nach Gemütlichkeit, Geborgenheit und privater Atmosphäre (Milieubezug) soll Rechnung getragen werden. Ebenso müssen die Voraussetzungen für eine umfassende lebenslange Betreuung (einschließlich Pflege) geschaffen werden. Das Wohnhaus ist barrierefrei zu gestalten.

Die Einzelappartements verfügen über eine kleine Küchenzeile und ein Bade-

zimmer mit Duschbad. Die von jedem Einzelnen zu nutzende Fläche (Individuallräume und anteilig die Gemeinschaftsflächen) soll 30 m² nicht unterschreiten.

Zu den Gemeinschaftsflächen gehört das gemeinsame Wohnzimmer, das großzügig angelegt sein soll ohne einen „Wohnhallencharakter“ zu erzeugen. Im Zentrum jeder WG liegt die Wohnküche mit ausreichend Stauraum und Platz zum Kochen und Essen für die Bewohner der WG sowie Sitzgelegenheiten für Mitarbeiter und Besucher.

Zur Teilhabe an der Gemeinschaft ordnen sich die Apartments um den Gemeinschaftsbereich an. Lange Korridore

mit einer Aneinanderreihung von Zimmern sind daher ausgeschlossen. Es besteht eine direkte Verbindung vom Wohnzimmer zum Küchenbereich und ein Teil des Wirtschaftsbereiches (z. B. Waschmaschine) sollte unmittelbar in der Wohngemeinschaft liegen (Funktion: kurze Wege, aktive und passive Beteiligung). Zum Wohnhaus gehört ein Garten.

Planungsstand

Ein Grundstück der IBA steht für das Vorhaben in Hamburg Wilhelmsburg bereit und ein Team aus Investor und Betreiber wurde Ende Mai 2008 für das

weitere von der IBA finanzierte architektonische Qualifizierungsverfahren ausgewählt. Die BSG fördert im Einzelfall die Schaffung von Wohngemeinschaften mit Modellcharakter durch eine Zuwendung. Das Projekt soll dann im Rahmen der IBA von Mitte 2010 bis 2013 der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Nina Gust und Jörg Meyer sind MitarbeiterInnen der Hamburger Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz und begleiten die Konzeptentwicklung für neue Wohn-Pflege-Angebote für türkische und deutsche SeniorInnen.

Veranstaltungsankündigung

2. Norddeutscher Wohn-Pflege-Tag: Neue Wohnformen – neue Qualitäten

Ambulante Wohn-Pflege-Konzepte sind vor allem für Menschen mit Demenz in vielen Bundesländern als Alternativen zur klassischen Heimunterbringung und zur Entlastung pflegender Angehöriger entstanden. Es handelt sich um Wohnformen in der eigenen Häuslichkeit, in denen i.d.R. sieben bis zwölf Menschen als Mieter zusammen leben. Sie werden durch ihre Angehörigen oder gesetzlichen Betreuer vertreten, die gemeinschaftlich die Aktivitäten der Wohngemeinschaft steuern und einen professionellen Dienstleister mit der Begleitung und Pflege beauftragen. Soweit die Theorie – die Praxis stellt sich differenzierter dar.

Die wachsende Bedeutung dieser Wohnkonzepte wird auch daran deutlich, dass sie in die Ländernachfolgeregelungen des alten Bundesheimgesetzes Eingang finden. Wie dem Schutzbedürfnis der dort lebenden Menschen entsprochen werden kann, darauf geben diese unterschiedliche Antworten. Mit Blick auf die Praxis und vor diesen aktuellen Bezügen befasst sich der 2. Norddeutsche Wohn-Pflege-Tag mit dem Thema der Qualitätsentwicklung.

Wenn – was zu wünschen ist – ambulante Wohn-Pflege-Gemeinschaften aus der Nische heraus zu einer relevanten

Erweiterung der Angebotsstruktur werden sollen, ist ein konstruktiver fachöffentlicher Diskurs notwendig: Welche anderen Strukturen als im Heim braucht es hier und wie sind diese nachhaltig zu sichern? Wie ist Begleitung und Pflege in einer solchen Wohnform zu organisieren und zu finanzieren? Was ist zu beachten beim Planen und Vermieten des Wohnraums. Wie sieht das Leben in der Alltagspraxis aus?

Die Tagung wendet sich an Pflegedienste, Heimbetreiber, die Wohnungswirtschaft, an Angehörige und gesetzliche Betreuer von pflegebedürftigen Menschen, an Heimaufsichten und Beratungsstellen, Sozialplaner und Architekten, an Vertreter aus Kommunen und Verbänden, an Politik, bürgerschaftliche Initiativen und Seniorenorganisationen.

Ort: Rendsburg, Hohes Arsenal

Zeit: 29.10.2008, von 9.30 bis 17.30 Uhr

Programm und Anmeldung: www.kiwa-sh.de

Teilnehmerbeitrag: 130 €, ermäßigt 25 €

Informationen und Kontakt: Dr. Josef Bura

Telefon: 043 21/555 12 55 oder 040/43 29 42-0

E-Mail: post@kiwa-sh.de

**Referent beim
1. Norddeutschen
Wohnpflege-Tag 2007:
Prof. Dr. Dr. Klaus Dörner**



Podiumsdiskussion



**Ulrike Petersen
von der Hamburger
Koordinationsstelle
für Wohn-Pflege-
Gemeinschaften**



Netzwerkagentur *GenerationenWohnen*

Berlin

v o n H o r s t P f a n d e r

Seit April 2008 gibt es auch in Berlin eine Netzwerkagentur zur Beratung, Bündelung und Vernetzung von Baugemeinschaften. STATTBAU Berlin (nicht verwandt oder verschwägert mit STATTBAU HAMBURG) hat die Aufgaben der Netzwerkagentur übernommen. Hier ein Bericht über die Aufgaben.

In den meisten Regionen Deutschlands, so auch in Berlin, ist mit einer stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, verbunden mit einer Erhöhung des durchschnittlichen Alters zu rechnen. Allerdings wird die Zahl der Haushalte in den nächsten Jahren eher wachsen als abnehmen. Dies ist im Wesentlichen auf die Zunahme von Singlehaushalten zurückzuführen. Auch wird sich die Entwicklung regional wie zwischen verschiedenen Stadtteilen stark unterscheiden. So gibt es zunehmend junge Familien und Schwellenhaushalte, die gerne innerstädtisch wohnen würden. Die Stadt mit ihrer Nähe zur Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur bietet dafür einen attraktiven Standort. Voraussetzung ist, dass ausreichend großer und bezahlbarer Wohnraum in einem den Bedürfnissen angemessenen Wohnumfeld zur Verfügung steht. Aufgabe der Wohnungswirtschaft wie auch der Politik ist es sich diesen veränderten Bedingungen zu stellen und entsprechende Angebote zu schaffen, die ein selbständiges und selbst organisiertes Wohnen fördern und unterstützen.

Der demografische Wandel wird auch in Berlin stattfinden

Das difu (Deutsches Institut für Urbanistik) wurde vom Land Berlin mit einer Untersuchung beauftragt, die Rahmenbedingungen und künftigen Entwicklungen für Berlin in Bezug auf Demografie und Wohnungsmarkt zu untersuchen. Im Oktober 2007 wurde der Endbericht erstellt und die Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“ vorgeschlagen, da ein übergreifen-



**Auftaktveranstaltung
Netzwerkagentur GenerationenWohnen,
April 2008**

Foto: U. Heinrich, STATTBAU Berlin GmbH

der Ansatz in Berlin für selbstbestimmte Wohnformen unterschiedlicher Nachfragergruppen bisher nicht existierte.

Die Aufgaben der Netzwerkagentur

„Die Netzwerkagentur generationenübergreifendes Wohnen ist ein weiterer Baustein unserer erfolgreichen Politik zur Stärkung der inneren Stadt als attraktiver Wohnstandort für Jung und Alt in guter sozialer Nachbarschaft“, erklärte die Berliner Stadtentwicklungssenatorin Frau Junge-Reyer anlässlich der Einrichtung der Agentur im April diesen Jahres durch die STATTBAU GmbH, Berlin. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels stellen wir gleichzeitig fest, dass sich immer mehr Menschen für gemeinschaftliche Wohnformen, wechselseitige Unterstützung zwischen den Generationen beim Wohnen oder für Möglichkeiten der altersgerechten Wohnungsanpassung interessieren. Generationenübergreifendes Wohnen ist kein neues Phänomen; allerdings sind die damit verbundenen Vorstellungen sehr unterschiedlich.

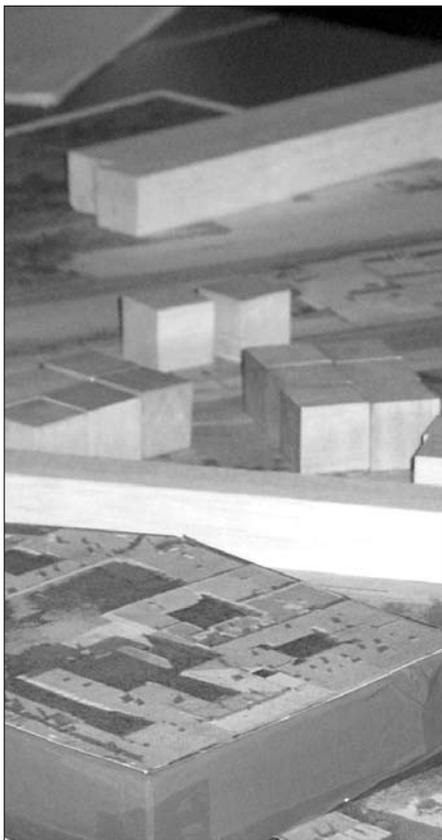
Die Agentur verfügt weder über einen eigenen Immobilienbestand noch entscheidet sie über die Vergabe von Grundstücken bzw. Wohnungen. Vielmehr informiert und berät sie Einzelinteressenten, Wohngruppen, Baugemeinschaften, Vermieter und Investoren in Angelegenheiten des generationenübergreifenden Wohnens zur Miete und im Eigentum und möchte zur Vernetzung des in der Stadt vorhandenen vielschichtigen und reichhaltigen Expertenwissens beitragen.

Die Agentur bietet Beratung auf verschiedenen Ebenen

Die Leistungen der Agentur werden mit öffentlichen Mitteln gefördert und sind kostenlos für Interessierte. Allerdings ist die Beratungstiefe auf eine „Erst- und Einstiegsberatung“ begrenzt: Interessierte erhalten somit Grundinformationen zum generationenübergreifenden Wohnen sowie Kontakte zu interessierten Einzelpersonen, Bau- und Wohngruppen, Wohnungs- oder Grundstücksanbietern und Beratern. Wir erbringen keine Baubetreuungs-, Ingenieur-, und ähnliche objektkonkrete und kostenpflichtige Einzelberatungsleistungen. Stattdessen stellen wir als Netzwerker Kontakte zu entsprechenden Stellen bzw. Personen her. In diesem Zusammenhang sind wir zur Wettbewerbsneutralität verpflichtet.

Die Beratungsleistungen umfassen baufachliche Beratungsinhalte bezüglich städtebaulicher und bautechnischer Fragestellungen, rechtlich-organisatorische Inhalte hinsichtlich Vor- und Nachteilen bestimmter Rechtsformen und Fragen in Bezug auf Finanzierung und Wirtschaftlichkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Zu nahezu jedem Beratungsmodul haben wir spezifische Unterlagen und Materialien erstellt sowie Checklisten entwickelt, die Interessenten zur Verfügung gestellt werden können. Architekten, Projektsteuerer und andere Fachplaner können mittels einer standardisierten Erhebung ihr Büro und Referenzprojekte darstellen.



Bauklötze für die Entwicklung der Planung; Planungsworkshop Baugruppe Möckernkiez, Juni 2008

Vernetzung

Im Rahmen des Leistungsschwerpunktes Vernetzung von am gemeinschaftlichen Wohnen Interessierten bieten wir fachlichen Erfahrungsaustausch und Expertenforen an, präsentieren Praxisbeispiele und geben regelmäßig einen Newsletter heraus.

Wer fragt die Angebote nach und was rät die Netzwerkagentur? Vier Beispiele

1. Eine Dame, 59, frühpensioniert, ehemalige Krankenschwester, wohnt im Umland in Eigentumswohnung; möchte zurück in die Stadt, gemeinschaftlich wohnen und leben; bietet Hilfe bei Pflege; sucht Gemeinschaft und Anschluss für spätere Zeiten
 - *Wir vermitteln an bestehende oder im Aufbau befindliche Projekte*
2. Eine Gruppe, 120 Interessenten, will gemeinschaftlich, ökologisch und generationenübergreifend bauen, im Eigentum und genossenschaftlich organisiert
 - *Wir beraten in finanzieller, organisatorischer und baulicher Hinsicht*
3. Baugruppe, hat Interesse an einem Grundstück des Liegenschaftsfonds Berlins (LFB), will gemeinschaftlich und ökologisch bauen, will an

- *Ausschreibung teilnehmen*
- *Wir beraten zu baulichen Fragen und vermitteln Kontakte zu Baugruppen*
- 4. Alleinerziehende mit 2 Kindern, Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen mit entsprechenden Freiflächen, möchte innerstädtisch in ökologisch saniertem Altbau zur Miete wohnen
 - *Wir bemühen uns um Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften*

Aufgrund unserer bisher gemachten Erfahrungen sucht der überwiegende Teil von Einzelpersonen die sich an uns wenden nach Angeboten zur Miete und weniger nach Eigentumsmodellen. Dabei spielt der Aspekt des generationenübergreifenden Wohnens in der Regel nicht die entscheidende Rolle. Viel wichtiger ist dagegen das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen in bestimmten Lagen zu erschwinglichen finanziellen Konditionen. Dem Bedarf steht nach unserem bisherigen Kenntnisstand ein eher geringes Angebot der Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften gegenüber.

Der Zugang zu Baugruppengrundstücken ist in Berlin auch nicht leicht

Mit der Vermarktung seiner Grundstücke hat das Land Berlin den LFB GmbH & Co

KG, dessen alleiniger Gesellschafter das Land ist, beauftragt. Die Vergabe erfolgt dabei in der Regel im Bieterverfahren, also an den jeweiligen Höchstbietenden.

Im Rahmen seiner Strategie zur Vermeidung von Abwanderungen ins Umland von Berlin hatte der Berliner Senats bereits im Dezember 2007 den Verkauf landeseigener Grundstücke an Baugruppen zu einem Festpreis, dem Verkehrswert, beschlossen. Die Bekanntgabe eines Testportfolios von 4 Grundstücken als erste Tranche erfolgte im Juli 2008 mit einem engen Terminplan. Für die Vergabe wurde ein zweistufiges Ausschreibungsverfahren beschlossen.

Wir beraten Gruppen, die sich für die ausgeschriebenen Grundstücke beim LFB bewerben wettbewerbsneutral. An der Entscheidung über die Vergabe sind wir nicht beteiligt.

Eine öffentliche Förderung der Baugruppen – entweder in Bezug auf den Kaufpreis des Grundstücks oder hinsichtlich Finanzierung oder Baukostenzuschüssen – wird es in Berlin nicht geben. Dennoch sind an die Vergabe der Grundstücke bestimmte Auflagen gebunden. So ist neben einer hauptsächlichen Wohnnutzung auch die Eigennutzung des Wohnraums vorgeschrieben. So können die Baugruppen-Grundstücke nicht von einer juristischen Person übernommen werden. Als Ausnahme wurde nur eine Vergabe

an eigentumsorientierte Genossenschaften zugelassen. Des Weiteren müssen die Mitglieder der Baugruppe eine gesamtschuldnerische Haftung für den Kaufpreis übernehmen.

Veranstaltungen und Info-Café

Ab September 2008 planen wir den Betrieb eines „Info-Cafés“ in dem sich am Thema gemeinschaftliches Wohnen Interessierte und Baugruppen treffen können. Zusätzlich werden Informationsveranstaltungen

zu spezifischen Themenbereichen durchgeführt. Auf der Internetseite von STATTBAU wird unter Aktuelles u. a. auf entsprechende Veranstaltungen hingewiesen. Unter „Arbeitsfeldern“ finden sich weitere Informationen zur Netzwerkagentur sowie Projektbeispiele und interessante links. Hier kann auch der Newsletter bestellt werden.

Horst Pfander arbeitet bei STATTBAU Berlin und ist Mitglied im Team der Netzwerkagentur.

Kontakt

Netzwerkagentur

GenerationenWohnen

Telefon: 030-690 81-777

Email: beratungsstelle@STATTBAU.de

www.STATTBAU.de

Informationspool und Forum

für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften

in Berlin und Brandenburg:

www.wohnprojekte-berlin.info

Buchtipps

Jesko Fezer/ Mathias Heyden (Hg.): **Hier entsteht – Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung.** Verlag: b_books. Berlin 2007. ISBN: 3-933557-53-4 erschienen in der Reihe ‚metroZones‘, 2004, 256 S., 14 Euro

Das Buch ist das Ergebnis des Berliner Bauexperiments, bei dem eine Gruppe von Architekturstudenten zwei Semester lang mit ihren Dozenten, die auch Herausgeber dieses Buches sind, partizipativen Bauen nachgegangen sind. Die Themen wurden auf der Ausstellung „Hier entsteht“, die im Jahre 2003 14 Tage lang auf dem Rosa-Luxemburg-Platz in Berlin stattfand, vorgestellt und diskutiert.

Ähnlich wie das Konzept, das die Herausgeber hier vorstellen, ist auch ihr Buch entstanden: durch eine Vielzahl von Elementen und vor allem Akteuren.

Zunächst stellen Fezer und Heyden kurz vor, was sie unter partizipativen Bauen verstehen und legen hierbei besonderen Wert auf seine Geschichte und Theorie. Der Leser wird zu Anfang durch eine Anekdote abgeholt, die anschaulich vor Augen führt, was die Autoren unter Selbst- und Mitbestimmung beim Bauen verstehen. Entscheidend ist, dass Partizipation immer nur „Beteiligung und Mitbestimmung an etwas Vorgegebenen“ sein kann und hierdurch seinen Rahmen bekommt. Diese Definition zieht sich mit ihren Konsequenzen dann fortgehend durch das Buch.

Partizipation gegen Vereinzelung und Trennung von Öffentlichkeit und Privatheit!

HIER ENTSTEHT präsentiert Theorien und Bauten der Aneignung von Räumen und Prozessen und von NutzerInnenbeteiligung. Anhand von Interviews, kommentierenden Materialien und einer Sammlung von Beispielen realisierter Projekte partizipativer Architektur der Sechziger- bis Achtzigerjahre zeigt das Buch Perspektiven für eine andere Planung und Praxis auf. Der Blick richtet sich sowohl auf informelle Siedlungsformen in den Metropolen des Südens, geht zurück in die politisch-architektonische Geschichte selbstbestimmten Wohnens, stellt Aktivisten von gemeinschaftlichen Wohnformen in Wien (Sargfabrik) und Berlin vor und weist auf aktuelle Praktiken der Raumaneignung hin.

Sich von den Fesseln althergebrachter Architektur lösen!

Stets merkt man dem Text von Fezer und Heyden an, dass es ihnen nicht allein um die Darstellung oben aufgeführter Punkte und Themen geht, sondern dass diese Wirken mögen. Auch die Interviews, der Hauptteil des Buches, die im Projekt ‚Hier entsteht‘ geführt und anschließend zu einem Fließtext formatiert wurden, haben oft einen latenten Aufruf an die Leserschaft ihre

von Arne Dührsen

bisherigen Praktiken und Annahmen bezüglich Bauen, Planen, Wohnen und Wohnung zumindest zu überdenken.

An diesem Punkt wird auch deutlich, an wen das Buch in erster Linie geschrieben zu sein scheint: Architekten. Schon der überwiegende Teil der Interviewten gehört dieser Berufsgruppe an und auch die Herausgeber lehren und publizieren größtenteils auf diesem Gebiet.

Begründet werden kann dies mit oben stehender Definition, nach der Partizipation durch Vorhandenes begrenzt wird. Dazu gehören auch das ideelle Substrat und die Erfahrungen der ArchitektInnen. Wenn sie sich nicht von ihren vorhandenen Denkweisen lösen können, kann partizipative Architektur nicht entstehen.

Den traditionell arbeitenden ArchitektInnen wird hier vorgeworfen, dass sie grundsätzliche Annahmen hätten und standardisiert handeln würden, und überdies hinaus mit ihren Bauten Denkmäler schaffen wollten, was sämtlich partizipativer Architektur gegenüber steht.

Die hier Interviewten stellen Projekte vor oder sprechen über das Thema befassende Theorien: über räumliche Aneignung, Planungskritik, Potentiale industriellen Bauens, Selbstbau, gemeinschaftliche Projekte oder ‚andere‘ Architektenrollen.

Die AutorInnen stellen Beispiele vor, die interessante Anstöße für einen neuen Umgang mit Bauplanung, Häusern oder Betrachtung von Stadt geben. Durch die Textform, die sich eng an die Interviews hält, lässt sich das Buch lebendig und leicht lesen; die Extravaganz vieler beschriebener Sachverhalte tun ihr übriges.

Obleich die Beispiele für ArchitektInnen besonders interessant sind, können auch andere LeserInnen anhand des Buches über Einbeziehung und Aneignung von Planungs- und Bauprozessen durch NutzerInnen einen aktuellen Einblick erhalten. Die Beispiele decken Defizite und Handlungsbedarfe auf. Die LeserInnen gewinnen einen Überblick darüber, was im Bereichen des Planen Bauens und Wohnens möglich wäre.

Arne Dührsen entdeckte während seines Studiums der Geografie die spannenden Seiten der Stadt und während seines Praktikums bei STATTBAU die Vielfalt der Wohnformen.



Service *Nachrichten*

Foto: Rosemarie Oltmann



Frank Seeger von der Buchdruckergenossenschaft beim Richtfest von Projekt GOFI-Luzie

■ ■ ■ Richtfest bei GOFI-Luzie in Kleine Horst in Klein-Borstel

Am 11.6.2008 wurde auf der Baustelle in Klein-Borstel gefeiert. Die Baugemeinschaften GOFI (Gruppenorientierte Finanzierung) und das Frauenwohnprojekt Luzie konnten gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner, der Genossenschaft der Buchdrucker eG und den Handwerkern, das Richtfest begehen. Für das Projekt werden sowohl genossenschaftliche Mietwohnungen als auch selbst genutzte Eigentumswohnungen entstehen. Die Fertigstellung und Einzug sind für Anfang nächsten Jahres geplant.

■ ■ ■ Wohnprojekte-Akademie

Die wohnprojekteAKADEMIE ist eine Gründung in enger Zusammenarbeit mit dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung. Sie befasst sich mit dem Thema Weiterbildung rund um Wohnprojekte. Die wohnprojekteAKADEMIE möchte Personen ohne Vorwissen und Mit-

gliedern in Wohnprojekt-Initiativen ebenso wie Experten aus dem Bereich Beratung, Wohnungswirtschaft und Kommunen Angebote zur Qualifizierung und Möglichkeiten der Weiterbildung unterbreiten. Die Themen der AKADEMIE beginnen beim Wohnprojekt-Start und führen über Finanzierung, Rechtsformen, Pflege bis zur Kommunalplanung.

Weitere Informationen:

www.wohnprojekte-akademie.de

■ ■ ■ Bauen im Zeitalter des Klimawandels

Baugemeinschaftsprojekte sind erfahrungsgemäß Bauherrn und -frauen, die auf energetisch hochwertige und Ressourcen schonende Bauweisen Wert legen. Nicht nur, um Betriebs- und Heizkosten zu sparen, sondern auch um verantwortlich in Bezug auf Umwelt- und Klimaschutz zu handeln, entstanden für viele gemeinschaftliche Wohnprojekte Niedrigenergie- und Passivhäuser. Die Hamburger Behörde

für Stadtentwicklung und Umwelt hat eine neue Broschüre zum Klimaschutz in Hamburg mit Hinweisen für Planer, Bauherrn und Architekten herausgegeben.

Erhältlich: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg, www.bsu-hamburg.de, oder im Stadtmodell Wexstraße 7 (Di.– Fr. 10–17, Sa. und So. 10–17)

■ ■ ■ Neu: Hamburger Internetforum – www.zusammenbauen-lohnt.de

Seit Ende September gibt es das neu geschaffene Internetforum für Baugemeinschaften, das im Rahmen der 8 Hamburger Wohnprojekte-Tage bekannt gegeben und zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Auf der Seite können

- Baugemeinschaften sich präsentieren und neue Mitglieder suchen
- Einzelinteressenten sich präsentieren und Kontakte zu bestehenden Gruppen/ anderen Einzelinteressenten knüpfen
- Freie Wohnungen in Baugemeinschaften angezeigt werden
- Veranstaltungshinweise bekannt gegeben werden.

Die Anschubfinanzierung der Internetplattform übernimmt die Agentur für Baugemeinschaften (BSU).

Die Mitglieder des KORB übernehmen die laufenden Kosten. Im KORB, d. h. der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften, sind Vertreter der BSU (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Agentur für Baugemeinschaften), der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, der Finanzbehörde, der Sozialbehörde, der Baubetreuer sowie der traditionellen Genossenschaften, die mit Baugemeinschaften kooperieren, vertreten. Das Forum dient dazu, dass Interessierte sich selbst vernetzen können. Baugemeinschaften, die sich eintragen wollen, müssen sich per PIN, der ihnen vom Forumsbetreuer zugeteilt wird, einloggen und können ihre Projekte und Aktivitäten auf der Seite darstellen.

■■■ Wohnprojekte-Portal bundesweit

Das Wohnprojekte-Portal ist eine gemeinsame Gründung der Stiftung *trias*, des Forum für gemeinschaftliches Wohnen und des wohnbunds e.V. Die drei Institutionen möchten den unterschiedlichen Formen Gemeinschaftlichen Wohnens Raum und Gelegenheit der Information und Vernetzung geben.

„Üblicher Weise hat im Wohnprojekt jede Partei ihre separate Wohnung, meist gibt es einem Gemeinschaftsraum. Gegenseitige Hilfe, eigenverantwortliche Organisation der Gemeinschaft, barrierefreies Bauen und ökologische Zielsetzungen sind häufig genannte Schwerpunkte.

Wohngemeinschaften. Jeder Bewohner verfügt über ein eigenes Zimmer. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume, wie Küche, Bad und Wohnraum.

Baugemeinschaften. Bauwillige finden sich zusammen, um mehrere Wohneinheiten gemeinsam zu errichten. Auf einen Bauträger wird verzichtet um Einsparungen zu erzielen. Der Schwerpunkt liegt mehr auf der individuellen Wohnung und weniger auf gemeinschaftlichem Wohnen.

Siedlungsgemeinschaften. Eine solche umfasst mehrere Gebäude in bestehenden Quartieren oder als Neubau. Initiatoren können selbstorganisierte Gruppen sein, aber auch Wohnungsunternehmen. Nachbarschaftshilfen, Pflege-

angebote aber auch Stadtentwicklungskonzepte sind oft die Themen.“

Das Wohnprojekte-Portal dient dazu, Projekte vorzustellen, Projekte und Mitstreiter suchen zu helfen Informationsmaterialien an einer Stelle zu finden, FachberaterInnen schnell und sicher zu finden, gesicherte Grundlagen für Politik, Presse und Forschung zu bieten und auf Grundlage einer Datenbank bereit zu stellen. Damit soll die Bewegung des gemeinschaftlichen Wohnens sichtbar gemacht werden, gezeigt werden, dass die Projekte keine Spielwiesen, sondern aktive Sozialpolitik sind und zukunftsfähige Wohnformen aufbauen.

Projekte können sich unter www.wohnprojekte-portal.de in die Datenbank eingeben.

■■■ Bauteilbörse zur Wiederverwendung von Bauteilen

Die Bauteile, die wegen Abbruch, Sanierung oder Umbau abträglich sind, werden nicht wie gewohnt „entsorgt“ oder recycelt, sondern sorgfältig ausgebaut und in die Wiederverwendung gebracht. Die Börse bietet den Service des Ausbaus, sie transportiert, lagert ein und bringt die Teile anschließend in die Wiederverwendung. Hierfür wird mit Abbruchunternehmern, Handwerksbetrieben, Architekturbüros, Behörden und Institutionen sowie mit vielen Privatmenschen zusammen gearbeitet. Das heißt, Projekte, die in ihren Bauvorhaben alte Gebäude erst entkernen müssen, bevor sie den

Neuaufbau beginnen, können hier z. B. alte Fenster u.ä. loswerden. Von Treppen über Fenster und Türen bis zu Sanitärprojekten, von historisch bis modern, bietet die Bauteilwiederverwendung eine Alternative bei Neu-, Umbau und Sanierung. Das spart nicht nur Energie, sondern auch CO₂ und bewahrt regionaltypische Bauweisen. Zudem ermöglicht es einen Einkauf von Bauteilen, der durchschnittlich bei 30% eines Neupreises liegt. Und damit das, was in den Niederlanden oder in der Schweiz schon seit langem selbstverständlich ist, sich auch weiter in Deutschland durchsetzt, gibt es die Möglichkeit sämtliche Bauteile über eine Webseite oder im neuen Lager im Bremer Hafen (Getreidehafen) zu besichtigen!

Weitere Informationen und sämtliche Bauteile gibt es Sie im Webkatalog unter www.bauteilboerse-bremen.de. Übrigens wird die Bauteilbörse Bremen nicht subventioniert, sondern arbeitet als gewinnwirtschaftlicher Verein und hat während der Anfangsjahre 2003/2004 in 10 Monaten bereits 750.000 KWh Primärenergie und 158 t CO₂ eingespart (lt. Studie des Öko-Instituts Freiburg).

Kontakt und Information:

Bauteilbörse Bremen gegr. 2003, Getreidestraße 16/18, 28217 Bremen

Telefon: 0421/579 60 88

Fax: 0421/579 69 22

E-Mail: info@bauteilboerse-bremen.de

Internet: www.bauteilboerse-bremen.de



Fotos: Bauteilboerse Bremen

Bremen zeigt den Weg: Bauteilwiederverwendung als Alternative bei Neu-, Umbau und Sanierung



Service *Veranstaltungen*

■■■ „Wie gründe ich ein Wohnprojekt?“

Veranstalter: STATTBAU HAMBURG
 Ort: Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
 Termin: An jedem 1. Freitag im Monat (außer ges. Feiertagen) um 14.00 Uhr
 Anmeldung: telefonische Anmeldung erwünscht
 Telefon: 040/43 29 42-0
 Beratung und Informationen für NeueinsteigerInnen und Interessierte.

■■■ Gemeinschaftlich Wohnen in Hamburg

Veranstalter: Hamburger VHS
 Kursnummer: 3410SBE05
 Kursleiterin: Kerstin Zillmann
 Ort und Termine: 2 Termine, 6 UStd.:
 Do., 6.11.08, 18–20.30 Uhr Lohbrügge, VHS-Zentrum Bergedorf, Leuschnerstr. 21 und Fr., 7.11.08, 16–18.30 Uhr, Treffpunkt: S-Bahn Sternschanze, Ausgang Ecke Schanzestraße
 Teilnahmegebühr: 18 €

Als Hochburg von Baugemeinschaften und Wohngruppenprojekten bietet Hamburg eine Vielzahl von verschiedenen Formen und Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens. Der Kurs wird diese vorstellen und zudem Informationen zu Förder- und Beratungsmöglichkeiten liefern. Bei einem 2. Treffen lernen Sie ein besonderes Beispiel dieser Wohnformen kennen: das Projekt „Max-B“ im Hamburger Schanzenviertel. Wir besichtigen die verschiedenen Wohngebäude, Garten und Innenhof und lassen uns das Projekt und die verschiedenen Hausgemeinschaften im Gespräch von einer Bewohnerin vorstellen.

■■■ 4. Kompaktseminar Rechtsformen und Finanzierung für Wohnprojekte

Veranstaltung der Wohnprojekte-Akademie am 7.11.08 in Hannover
 Anmeldung und Informationen: Wohnprojekte-Akademie, Landgraf-Karl-Str. 54, 34131 Kassel
 Telefon: 05 61/510 52 97
 Fax: 05 61/510 52 98
 info@wohnprojekte-akademie.de

www.wohnprojekte-akademie.de
 Teilnahmegebühr: 200 € inkl. MwSt (Tagesseminar, Tagungsmappe mit Literaturhinweisen und Links, Getränke und Erfrischungen)
 Die Auswahl der Rechtsform und der Aufbau der Finanzierung sind wichtige Fragen für Baugruppen- und Wohnprojektentwickler. Das Kompaktseminar stellt eine ideale Verbindung her und erarbeitet mit Ihnen gemeinsam die Vor- und Nachteile verschiedener Rechts- und Finanzierungsformen.

■■■ Neue Wohnformen in Hamburg

Veranstalter: Hamburger VHS
 Kursnummer: 3500MMM12
 Kursleiterin: Wiebke Johannsen
 Ort: VHS-Zentrum Mitte, Schanzenstr. 75, Schanzenviertel
 5 Termine: 40 UStd., Mo., 4.5.09 – Fr., 8.5.09, 9–16 Uhr
 Teilnahmegebühr: 95 €
 Nachbarschaftliches Miteinander und grundlegende Beteiligung an Planung sind Markenzeichen von Wohnprojekten, wie sie in den letzten 20 Jahren in unterschiedlichster sozialer Zusammensetzung entstanden sind. Die Nachfrage nach selbst bestimmten Nachbarschaften hält an und abseits geförderter Wohnformen haben sich neue Idee etabliert, die als Farbtupfer gut in das Hamburger Konzept der Wachsenden Stadt passen: Wohnen am Wasser, Eigentum in Öko-Siedlungen und Künstlerflair in alten Fabriken. Sie werden viel unterwegs sein und praktische Eindrücke und Einblicke in Hintergründe gewinnen.

■■■ Miteinander Wohnen – Generationsübergreifende Wohnprojekte in Hamburg und Bergedorf

Veranstalter: Hamburger VHS
 Kursnummer: 3410SBE03
 Kursleiterin: Kerstin Zillmann
 Ort und Termine: 2 Termine, 6 UStd.:
 Do., 25.6.09, 18–20.30 Uhr Lohbrügge, VHS-Zentrum Bergedorf, Leuschnerstr. 21 Fr., 26.6.09, 16–18.30 Uhr
 Treffpunkt: vor der Rudolf-Steiner-Schule Bergedorf, Am Brink 21
 Teilnahmegebühr: 18 €

Die Gesellschaft verändert sich und mit ihr die Wohn- und Lebensformen. In der eigenen Wohnung und trotzdem nicht alleine leben? Wie sieht dieses Wohnen aus? In einem 1. Treffen wird es darum gehen, einen Blick auf die Vielzahl von Projekten, die es mittlerweile in Hamburg gibt, zu werfen. Mal sind es Projekte in Eigentümergemeinschaften, mal Genossenschaften oder Mietergemeinschaften. Wo befinden sich diese Projekte in Hamburg und welche Wohn- und Eigentumsform haben sich bewährt? Wie finde ich ein solches Projekt? Ein bebildeter Vortrag führt in das Thema ein. Bei einem 2. Treffen stellt sich Ihnen ein konkretes Projekt in Bergedorf vor – die Baugenossenschaft Greves Garten. Ein verträumtes Wohnquartier am Mohnhof ist die Heimat für Familien und Menschen jeden Alters geworden. Bei einer Führung über das Gelände erfahren Sie die Geschichte dieser Bergedorfer Siedlung und lernen deren Bewohner/innen kennen.



Markt der Möglichkeiten, 7. Hamburger Wohnprojekte-Tage, 2006

8. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE

Freitag, 26. und Samstag, 27. September 2008

Gemeinschaftliches Wohnen hat Konjunktur. Ob Familien, Jung und Alt oder als Wohnen mit Freunden, die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen nimmt zu. In Hamburg ist in den letzten 20 Jahren durch Initiative der zukünftigen Bewohner und Bewohnerinnen eine besonders große Anzahl und Vielfalt dieser Projekte entstanden. STATTBAU HAMBURG, Baubetreuer, hat viele dieser Projekte begleitet und führt die 8. Hamburger Wohnprojekte-Tage durch, um Interessierte miteinander ins Gespräch zu bringen, Projekte zu vernetzen und über die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Umsetzung zu informieren.

DIE VERANSTALTUNG

■ Veranstalter:



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

■ Die Veranstaltung wird freundlicherweise unterstützt von:



Hamburgische
Wohnungsbaukreditanstalt
(WK)

■ Veranstaltungsort:

Universität Hamburg, Fakultät Wirtschaft und Sozialwissenschaften, Department Wirtschaft und Politik, ehemaliges Gebäude der HWP, Von-Melle-Park 9, 20146 Hamburg

PROGRAMM: SAMSTAG, 27. SEPTEMBER 2008

10.00 – 12.00 UHR

BESICHTIGUNGEN

Hausgemeinschaften Max-Brauer-Allee & Stresemannstraße

Treffpunkt: 10.00 Uhr, Ecke Max-Brauer-Allee/Schulterblatt (vor Bar Rossi)

Mitglieder der beiden Hausgemeinschaften,
Britta Becher, STATTBAU

Projekte – Autofreies Wohnen Saarlandstraße

Treffpunkt: 10.00 Uhr, Saarlandstr. 6c, Nähe U-Bahn Saarlandstr.
Mitglied einer Hausgemeinschaft, Manfred Gerber, STATTBAU

Erste Erfahrungen nach dem Einzug:

Wohn-Pflegegemeinschaft für Menschen mit Demenz –

Pauline-Mariannen-Stift in St. Georg

Treffpunkt: 10.00 Uhr Ort: Brennerstraße 79
Ulrike Petersen, Hamburger Koordinationsstelle für
Wohn-Pflege-Gemeinschaften, STATTBAU und
Mechthild Kraenzlin (Vorsteherin Amalie-Sieveking-Stiftung)

10.00 – 12.00 UHR

STADTTEILRUNDGÄNGE

Rundgang zu Hausgemeinschaften in St. Pauli

Treffpunkt: 10.00 Uhr, Ecke Sternstraße/Neuer Kamp,
Nähe U-Bahn Feldstraße

Dr. Tobias Behrens, STATTBAU

Neues Wohnquartier Friedrichsberg – Hausgemeinschaften

Treffpunkt: 10.00 Uhr, Erika-Mann-Bogen 20 (Alte Pathologie)
Mitglied einer der Hausgemeinschaften und
Rosemarie Oltmann, STATTBAU

13.00 – 18 UHR

MARKT DER MÖGLICHKEITEN

Infostände rund ums Thema:

Projekte, Initiativen, Gruppen stellen sich vor

Foyer des Departments für Wirtschaft und Politik der Universität
Hamburg (ex-HWP), Von-Melle-Park 9

16.30 – 18.00 UHR

MEETING

Treffen junger Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften: nach der Änderung des Genossenschaftsgesetzes – erste Erfahrungen mit neuen Regelungen, Prüfung etc.

Dr. Manuel Osório, P99 GmbH, Vertreter der Verbände
(Zentralverband der Konsumgenossenschaften ZdK
und Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW),
Dr. Tobias Behrens, STATTBAU

18.15 – 20.00 UHR

WOHNGRUPPENFORUM

Wohngruppen zum Einsteigen:

Angebote für Interessierte am laufenden Band

Moderation: Dr. Josef Bura, STATTBAU

14.00 – 15.30 UHR

WORKSHOPS

1 Bau- & Hausgemeinschaften gründen:

1 • Tipps für Interessierte

Dr. Sabine Stövesand, Parkhaus am Pinnasberg,
Dr. Josef Bura, STATTBAU

2 Wohnungsgenossenschaften:

2 • Träger für neue Wohnformen

Rainer Maaß, Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen,
Dr. Manuel Osório, P 99, Wohnungsverwaltungsgesellschaft

3 Eigentum oder Miete: Finanzierung und Förderung

3 • von Baugemeinschaften in Hamburg

Petra Memmler, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt,
Reiner Schendel, STATTBAU

4 Schleswig-Holstein: Erfahrungen mit der Förderung –

4 • Neue Projekte stellen sich vor

Annett Simonsen, Investitions-Bank Schleswig-Holstein,
Mitglieder der Projekte Dampfziegelei und Steinbeker Hof,
Dr. Tobias Behrens, STATTBAU

5 Anders als gewohnt: Neue Wohn-Pflege-

5 • Gemeinschaften für Menschen mit Demenz im Projekt Bärenhof (Langenhorn)

Ulrike Petersen, Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-
Gemeinschaften, STATTBAU, Herr Janzen, Martha-Stiftung und
Ingrid Jührend, Angehörige Wohngemeinschaft Langenhorn

16.30 – 18.00 UHR

WORKSHOPS

6 Die Agentur für Bau- und Hausgemeinschaften:

6 • Aufgaben, Grundstücke, Service

Angela Hansen, BSU, Agentur für Baugemeinschaften,
Rosemarie Oltmann, STATTBAU

7 Neues Wohnen von Jung und Alt: selbst organisiert

7 • und nachbarschaftlich im Wohnprojekt

Brunhilde Kunsch, Wohnprojekt „Ole Smugglers“,
Martina Zimmermann, Wohnprojekt „Tarpens“ Hamburg-Langenhorn,
Dr. Josef Bura, STATTBAU

8 Passivhaus, Autofrei, Regenerative Energien –

8 • Baugemeinschaften als Vorreiter für Energie sparende und Ressourcen schonende Bau- und Lebensweisen

Projektmitglied Allmende Wulfsdorf und
Manfred Gerber, STATTBAU

9 Neue Kooperationen: Gemeinschaftliche

9 • Wohnprojekte in klassischen Genossenschaften

Frank Seeger, Baugenossenschaft der Buchdrucker eG,
Alexandra Bosse, Maria Müller-Guntrum, Projekt GOFI-Luzie,
Britta Becher, STATTBAU

10 Genossenschaft, Stiftung, Syndikat – Solidarische

10 • Finanzierungsmodelle für Wohnprojekte

Rolf Weiler, Miethäusersyndikat (Projekt Chemnitzstraße),
Rolf Novy-Huy, Stiftung Trias und
Reiner Schendel, STATTBAU



Service *Beratung*

■■■ STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Telefon: 040/43 29 42-0
E-Mail: post@STATTBAU-hamburg.de
Internet: www.STATTBAU-hamburg.de
Allgemeine Beratung für Wohngruppeninteressierte: jeden ersten Freitag im Monat ab 14 Uhr bei STATTBAU, telefonische Anmeldung erwünscht.
Energieberatung und Gebäude-Check für Baugemeinschaften und kleine Genossenschaften:
m.gerber@stattbau-hamburg.de

■■■ Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

bei STATTBAU HAMBURG GmbH
Telefon: 040/43 29 42 23
E-Mail: koordinationsstelle@STATTBAU-hamburg.de

■■■ Agentur für Baugemeinschaften/Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Agentur für Baugemeinschaften ist bei der Behörde für Bau und Verkehr angesiedelt und die zentrale Anlaufstelle für Interessierte in der Hamburger Verwaltung. Ihre Aufgabe besteht darin, kommunale und private Grundstücke für neue Bau- und Hausgemeinschaft zu akquirieren, ihre Belange in der Verwaltung und nach außen zu vertreten und als Lotse bei Förder- und Antragsverfahren zu fungieren.
BSU, Wexstraße 7, 20355 Hamburg

Telefon: 040/428 40 23 33
E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de
Internet: www.baugemeinschaften-hamburg.de

■■■ Plattform Pflegebörsen Baden-Württemberg: Gemeinsam statt einsam

Informationen, Kontaktbörse und Beratung
Internet: www.Neue-Wohnformen.de

■■■ WGJA: Wohngemeinschaft Jung und Alt e.V.

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg
Telefon: 040/41 35 02 55
E-Mail: wgja@hamburg.de
Internet: www.wgja-hamburg.de
Treff: jeden 1. Mittwoch im Monat, 19.30h
Kneipe Beim Schlump 53

■■■ Autofreies Wohnen e.V.

Ansprechpartnerin: Rose Scharnowski
Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg
Telefon: 040/27 80 83 61
Fax: 040/27 80 83 62
E-Mail: info@autofreieswohnen.de
Internet: www.autofreieswohnen.de

■■■ Seniorenbildungswerk e.V.

Bahrenfelder Straße 242,
22765 Hamburg
Telefon: 040/391 06 36
Fax: 040/39 10 63 77
Bürozeiten: Mo., Di., Do. 9–12 und 14–16 Uhr, Mi. 12–16 Uhr, Fr. 9–12 Uhr

■■■ Arche Nora e.V. – Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter
E-Mail: info@archenora.de
Internet: www.archenora.de

■■■ Tipps im Internet

Unter www.STATTBAU-hamburg.de befinden sich unter dem Button Tipps viele nützliche Informationen über Wohnprojekte und links zu anderen spannenden Webseiten zum Thema.

■■■ KIWA – Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter

Landesweite Anlaufstelle und Netzwerkagentur für innovative Wohn- und Pflegeformen in Schleswig-Holstein
Kantplatz 6, 24537 Neumünster
Telefon: 04321/555 12 55
Fax: 04321/555 12 56
E-Mail: post@kiwa-sh.de
Internet: www.kiwa-sh.de

■■■ Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein

Landesweites Netzwerk zur Unterstützung und Förderung gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen und selbst bestimmten Wohnens
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Telefon: 0700/74 07 74 07
Fax: 0431/273 20 01
E-Mail: info@wohnprojekte-sh.de
Internet: www.wohnprojekte-sh.de

Impressum

FREIHAUS Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
Herausgeber:
STATTBAU HAMBURG GmbH

FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin
Josef Bura, Sozialwissenschaftler
Klaus Joachim Reinig, Architekt
Volker Roscher, Stadtplaner

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:
www.STATTBAU-hamburg.de
mit ständig aktualisiertem
Veranstaltungsangebot und
**FREIHAUS Mrs. 1 bis 4 und
7, 9 und 10** zum Downloaden.

Preis: 3,- €
Erscheinungsweise: Einmal jährlich

Namentlich gekennzeichnete
Beiträge geben nicht unbedingt
die Meinung der Redaktion
wieder.