



MORGENDÄMMERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN?



Nördlich der S-Bahn Station Allermöhe plant die Stadt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen den völlig neuen Stadtteil Oberbillwerder. Dort sollen ca. 7.500 Wohnungen und genauso viele Arbeitsplätze entstehen. Die Stadt setzt dabei ganz bewusst auch auf die Potenziale von Baugemeinschaften für die Entwicklung eines lebenswerten Stadtteils.

IN EIGENER SACHE

Nachdem wir im letzten Jahr keine Ausgabe der **FREIHAUS** Zeitschrift, sondern anlässlich unseres Jubiläums das Buch „Wohnen mit Zukunft – 30 Jahre STATTAU HAMBURG“

herausgegeben haben, erscheint hier nun wieder eine umfangreiche neue Ausgabe der **FREIHAUS**.

Rund um das Thema Wohnprojekte und Baugemeinschaften beschäftigen wir uns mit vielen spezifischen hamburgischen Themen wie den neuen großen Stadterweiterungsgebieten in Wilhelmsburg und Oberbillwerder, der Neuausrichtung der Konzeptvergaben für Grundstücke, den Wohnbedürfnissen muslimischer Migranten, den Möglichkeiten, die Stadt als Garten zu nutzen, den Hamburger Wohnstiften und der Fachstelle für bürgerschaftliches Engagement.

Weiterhin werfen wir auch einen Blick über die Stadtgrenzen hinaus und berichten über den Klaus Novy Preis sowie den diesjährigen Preisträger, die Qualitätskriterien des Wiener Wohnungsbaus sowie einem weiteren Wiener Selbstbauprojekt und schlagen den Bogen hin zur sog. Bodenfrage, die anlässlich des Fehlen von bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten inzwischen diskutiert wird.

DIE REDAKTION

- 3 MORGENDÄMMERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN? Neue Quartiere setzen auf nachbarschaftliches Wohnen
- 5 BAUGEMEINSCHAFTEN IN NEUEN QUARTIEREN Acht Thesen zu einem erfolgreichen Gelingen
- 7 GRUNDSTÜCKSERGÄBEVERFAHREN NACH KONZEPTQUALITÄT Das aufwendige aber sinnvolle Verfahren für die Grundstücksvergabe soll verschlankt werden
- 9 STADTPRODUKTION Zwischen Regierungstechnik und Selbstbau
- 11 PERLEN POLIEREN 2.0 Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte
- 13 WOHNBEDÜRFNISSE MUSLIMISCHER HAUSHALTE Kulturspezifische Wohnansprüche von Muslimen und ihrer Realisierungsmöglichkeiten
- 15 „WIRKEN, WO MENSCHEN WOHNEN“ Neuer Slogan, neues Logo und neue Aufgaben
- 16 MEHR OBSTBÄUME IN DIE STADT! Die Stadt als Garten nutzen – warum nicht
- 17 WIEDER EINMAL: DIE BODENFRAGE STELLEN! Neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum
- 19 BUNDESWEITER PREIS FÜR GENOSSENSCHAFTS-IDEEN Spar- und Bauverein Solingen eG vergab 5. Klaus-Novy-Preis
- 21 BEISPIELHAFT AUCH FÜR DIE HAMBURGER STADTENTWICKLUNG? Partizipativ, kooperativ und gemeinnützig bauen in Zürich
- 22 „MEHR ALS WOHNEN“ Bewerbungstext für den Klaus Novy Preis
- 24 DIE VIER SÄULEN DES WIENER MODELLS Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie als Qualitätssäulen beim geförderten Wohnungsbau
- 27 SELBSTBAU ALS INNOVATIVER BEITRAG Integration durch Arbeit – ein Wiener Selbsthilfeprojekt mit Flüchtlingen für bezahlbaren Wohnraum
- 29 SERVICE Veranstaltungen, Tipps, Adressen



WIR BIETEN: ZINSGÜNSTIGE DARLEHEN SOWIE ZUSCHÜSSE FÜR NEUBAU UND MODERNISIERUNG

Sie wollen Mietwohnraum schaffen oder träumen von den eigenen vier Wänden? Wir fördern Neubau, Modernisierung und Wohneigentum in Hamburg. Für Dachbegrünungen halten wir außerdem Zuschüsse bereit.

LASSEN SIE SICH BERATEN:
Tel. 24846-480 • www.ifbh.de

WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT

IFB
HAMBURG | Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

FREIHAUS Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Ausgabe Nr. 22, September 2017

Herausgeber STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Sternstraße 106, 20357 Hamburg, Telefon: 040/43 2942-0, Fax: 040/43 294210, www.stattbau-hamburg.de

Redaktion und verantwortlich Mascha Stubenvoll

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich das Recht vor Artikel zu kürzen und redaktionell zu bearbeiten.

Beirat Ingrid Breckner (Sozialwissenschaftlerin), Josef Bura (Sozialwissenschaftler), Klaus Joachim Reinig (Architekt), Volker Roscher (Architekt)

Gestaltung und Layout Sally Johnson, www.transform-design.de

Fotocredit Titel Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) – Luftbild NF 67 Projektgebiet Oberbillwerder

Druck Druckerei Zollenspieker Kollektiv GmbH, Hamburg **Auflage** 800 Exemplare

FREIHAUS erscheint einmal im Jahr und kostet € 3,-

Bestellung per Post an STATTBAU HAMBURG GmbH (€ 4,50 in Briefmarken beilegen)

FREIHAUS im Internet bei www.stattbau-hamburg.de mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot

MORGENDÄMMERUNG FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN?

Neue Quartiere setzen auf nachbarschaftliches Wohnen

Dr. Tobias Behrens

In Bezug auf die Entwicklung des Wohnstandorts Hamburg hat sich die Stadt das ehrgeizige Ziel gesetzt, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Dabei spielen auch Baugemeinschaften eine wichtige Rolle, wie zum Beispiel in Wilhelmsburg oder Oberbillwerder.

Bei der Bereitstellung der dafür notwendigen Flächen verfolgt die Stadt zwei verschiedene Strategien: Zum ersten gewinnt das Konzept „Mehr Stadt an neuen Orten“ in Hamburg zunehmend an Bedeutung. In Stadtentwicklungsvorhaben werden größere Quartiere völlig neu für den Wohnungsbau erschlossen. Hierzu zählen z. B. das Gebiet Neugraben Vogelkamp (mit ca. 1.500 geplanten Wohnungen) oder das Gebiet Fischbeker Rethen (mit ca. 2.200 geplanten Wohneinheiten).

Daneben wird unter dem Stichwort „Mehr Stadt in der Stadt“ in bestehenden Quartieren nach weiteren Bebauungsmöglichkeiten gesucht. Hierbei geht es nicht nur um die Schließung von Baulücken oder Nachverdichtungen auf bebauten Grundstücken, die unter dem Stichwort „Erneuern durch Ersetzen“ bei einer Neubebauung mehr Wohnungen realisieren, sondern auch um Flächenrecycling. Nicht benötigte Flächen mit ehemalig industrieller oder verkehrstechnischer Nutzung, wie z. B. die ehemaligen Bahnflächen in der Mitte Altona oder dem Güterbahnhof Barmbek, werden dabei für den Wohnungsbau qualifiziert.

Wesentlich größer sind noch die beiden Gebiete, deren Entwicklung von der IBA Hamburg GmbH vorangetrieben wird:

OBERBILLWERDER: „MEHR STADT AN NEUEN ORTEN“

Zum einen ist dies der geplante Stadtteil Oberbillwerder im Hamburger Osten. Hier sind ca. 7.000 bis 8.000 neue Wohnungen und genauso viele Arbeitsplätze geplant. Nördliche der S-Bahnhaltestelle Allermöhe wird auf den bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen ein neuer Stadtteil für ca. 15.000 Menschen entstehen. Nach dem schon seit über einem Jahr Ideen gesammelt und die Bevölkerung über die Planungen informiert wurde, steht jetzt die Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfs auf der Tagesordnung.

In Rahmen eines sogenannten „Wettbewerblichen Dialogs“ sollen in einem ersten Schritt acht Stadtplanungsbüros aufgefordert werden, Entwürfe für den Stadtteil zu erarbeiten. Diese werden dann öffentlich vorgestellt, diskutiert und bewertet. Aus diesen acht Entwürfen werden maximal vier Büros ausgesucht, die in einer 2. Phase (ca. ab Feb. 2018) – vor dem Hintergrund der Ergebnisse und Diskussionen der 1. Phase – ihre Entwürfe überarbeiten. Geplant ist es im Juni 2018 einen Zuschlag für den besten Entwurf zu beschließen.

Die in den öffentlichen Veranstaltungen zu dem Thema vorgestellten Ideen für den neuen Stadtteil sind vielfältig und



ambitioniert: der neue Stadtteil soll natürlich lebenswert sein, er soll eine lebendige Vielfalt von unterschiedlichen Menschen in unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen, er soll unterschiedliche Generationen ansprechen und dabei inklusiv und generationengerecht entwickelt werden. Weiterhin soll er klimafreundlich nachhaltig und möglichst CO₂ neutral gebaut werden.

URBANITÄT DURCH DICHTER UND WOHNORTNAHE ARBEITSPLÄTZE

Die große Herausforderung bei der Entwicklung dieses neuen Stadtteils wird sein, nicht die Fehler anderer Großwohnsiedlungen in Hamburg zu wiederholen. Hierzu gehört eine einseitige Gebäudetypologie und Belegungspolitik, fehlende Nutzungsmischung und schlechte Anbindung an den ÖPNV. Dies führte vielfach dazu, dass die Quartiere zu reinen Schlafstätten mit schlechtem Image wurden.

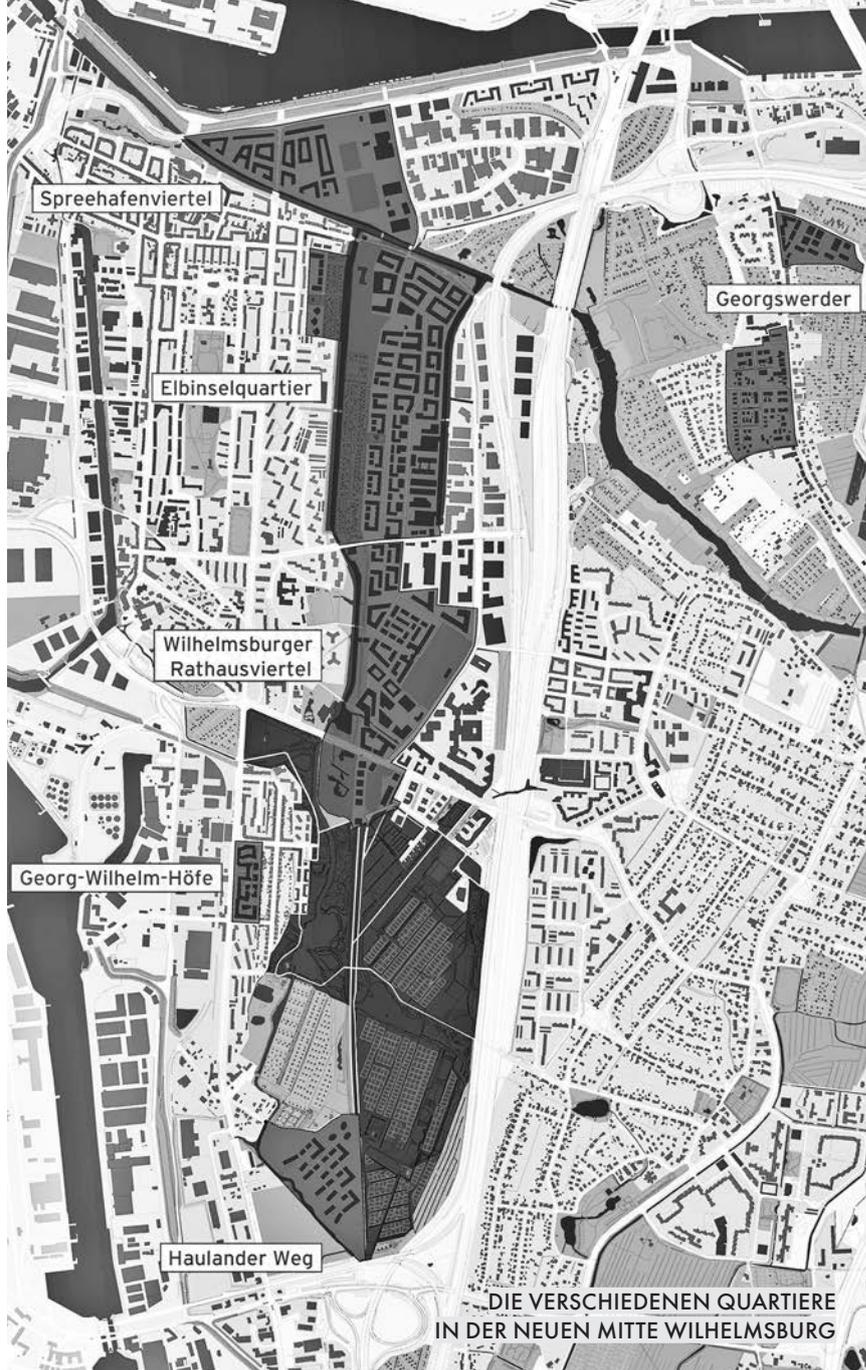
In Oberbillwerder sollen Gebäudetypologie, Belegungspolitik und Nutzungsmischungen in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden, damit Urbanität entstehen kann. Urbane Dichte und individuelle Körnung müssen daraufhin eingestellt werden.

Und auch in Oberbillwerder sind ca. 20% aller neuen Wohnungen für Baugemeinschaften vorgesehen, das wären dann ca. 1.500 Wohnungen an diesem Standort. In allen bisher veröffentlichten Informationen zu dem Stadtteil ist auf die besonders wichtige Rolle der Baugemeinschaften hingewiesen worden. Insofern ist davon auszugehen, dass die Stadt dies ernst meint und alles daran setzt, diese Ziele auch umzusetzen.

WILHELMSBURG: „MEHR STADT IN DER STADT“

Ein weiteres Projekt ist die Entwicklung der neuen Mitte Wilhelmsburg. In insgesamt 6 Teil-Quartieren werden auf der Elbinsel insgesamt ca. 5.500 neue Wohnungen entstehen. Hier sind die Planungen, die schon zu den Zeiten der Internationalen Bauausstellung (bis 2015) in den wesentlichen Grundzügen vorbereitet wurden, weit fortgeschritten. Städtebauliche Entwürfe und Funktionspläne sind weitgehend fertiggestellt und aktuell werden die Bebauungspläne erarbeitet. Wenn die Wilhelmsburger Reichsstraße auf die jetzige Trasse der Bahn verlegt wurde (wahrscheinlich bis zum Jahr 2019), können die Grundstücke vergeben werden und die konkreten Planungen beginnen. Angestrebt ist auch auf diesen Flächen, ca. 20% aller Wohnungen für Baugemeinschaften vorzusehen. Obwohl der Stadtteil nach wie vor vielen Belastungen durch Verkehr und Industrie ausgesetzt ist, hat dieser Standort speziell für Baugemeinschaften eine hohe Attraktivität, denn

- er ist verkehrsgünstig gelegen (die S-Bahn braucht 10 Minuten vom Bahnhof Wilhelmsburg bis zum Hauptbahnhof),
- er liegt in direkter Nachbarschaft zum alten Stadtkern von Wilhelmsburg mit allen Versorgungs- Bildungs- und Kultureinrichtungen, die den Stadtteil schon heute attraktiv machen, und
- die Preise für Grund und Boden sind im Vergleich zu vielen anderen Citynahen Quartieren noch relativ günstig.



DIE VERSCHIEDENEN QUARTIERE
IN DER NEUEN MITTE WILHELMSBURG

Wenn die beiden Quartiere **Wilhelmsburg** und **Oberbillwerder** in den nächsten zehn Jahren realisiert und die angestrebte Zielzahl für Baugemeinschaften erreicht werden sollte, wären das insgesamt ca. 2.500 neue Wohnungen für Baugemeinschaften – und das nur in diesen beiden Quartieren!

Wenn weitere Baugemeinschaften an anderen Standorten in dem Umfang wie in den letzten Jahren hinzukämen (ca. 100 Wohnungen pro Jahr), würde sich die Zahl der umgesetzten Baugemeinschaftswohnungen in Hamburg im Vergleich zu den letzten Jahren vervielfachen!!

Das sind gute Aussichten für die Menschen, die sich für diese Wohnform interessieren und natürlich auch für die Quartiere selbst.

Der nachfolgende Artikel beschäftigt sich mit den Rahmenbedingungen, die zum Gelingen von Quartieren mit einem größeren Anteil an Baugemeinschaften beitragen. □

Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG und Mitglied eines „Immobilienwirtschaftlichen Beratungsgremiums“, das den wettbewerblichen Dialog zur Findung eines städtebaulichen Entwurfs für Oberbillwerder bis Mitte 2018 begleiten wird.

BAUGEMEINSCHAFTEN IN NEUEN QUARTIEREN

Acht Thesen zu einem erfolgreichen Gelingen

Joachim Reinig und Dr. Tobias Behrens

In neuen Stadtteilen und Quartieren in Hamburg sind größere Anteile für Baugemeinschaften vorgesehen, so z. B. in Oberbillwerder mit mehr als 1.500 Wohnungen für Baugemeinschaften, aber auch in der Neuen Mitte Wilhelmsburg mit ca. 1.000 neuen Wohnungen. Damit das gelingt müssen die Rahmenbedingungen stimmen.



Als urbane Pioniere tragen Baugemeinschaften wesentlich zur Akzeptanz und Stärkung gemeinschaftlichen Lebens in neuen Stadtteilen bei.

Damit Baugemeinschaften in neuen Quartieren erfolgreich entwickelt werden können, sind einige Rahmenbedingungen erforderlich, die im Folgenden thesenartig beschrieben werden sollen.

1. BAUGEMEINSCHAFTSPROJEKTE NICHT VEREINZELN, SONDERN GEBÜNDELT PLATZIEREN

Baugemeinschaften in neuen Quartieren sollen nachbarschaftlich angeordnet werden und nicht innerhalb des Neubaugebiets „gestreut“ werden. Durch die Konzentration sind gemeinsam zu nutzende Einrichtungen möglich, wie

Gemeinschaftsräume, Kinderbetreuung, Lebensmittel-Cooperativen, Sauna oder Wellnessbereiche, etc. Durch die Bündelung der Baugemeinschaften an einer bzw. mehreren Stellen, muss das „Wohnen plus“ genau an diesen Stellen erkennbar werden. In den Strukturplänen des dialogorientierten Wettbewerbsverfahrens für Oberbillwerder müssen die Baugemeinschaftsquartiere bereits verortet und qualifiziert werden.

Die Erfahrungen zeigen, dass Grundstücke für Baugemeinschaften schon im städtebaulichen Wettbewerb definiert und ihre besonderen Qualitäten dargestellt werden müssen. In Neugraben-Fischbek wurden Reihenhausgrundstücke nachträglich zu Baugemeinschaftsgrundstücken im Geschosswohnungsbau umgewidmet. Dies war einerseits erfreulich, andererseits führte es zu erheblichen Flächenproblemen und Nutzungskonflikten.

2. STADT DER KURZEN WEGE UMSETZEN

Die städtebauliche Einbindung von Baugemeinschaften muss auf die Lebenssituation der Bewohner Antworten finden, die ihnen das Leben erleichtern: z. B. Nähe von Kinderbetreuung und Existenzgründerzentren, shared space-Arbeitsplätze, optimale Lage von Fahrradabstellräumen und Versorgungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen von Direktvermarktung aus den Vierlanden.

Urbane Dichte ist gewünscht, sie macht Quartiere für neue Bewohner interessant. Es sollte jedoch keinen Zwang zur durchgängigen gewerblichen Erdgeschossnutzung geben, Mischung mit integrativem Wohnen im Erdgeschoss und soziale Nutzungen sollten offengehalten werden.

3. GRUNDSTÜCKE NACH BEDARF ZUSCHNEIDEN

Die Parzellierung und der Zuschnitt der Grundstücke sollte dem Bedarf folgen.

Erst nach der Konzeptausschreibung bzw. der Ermittlung der Bedarfe sollte die Vergabe der Grundstücke erfolgen. Vorbild ist dabei die Grundstücksvergabe in Freiburg Vauban, bei der die Interessenten, und nicht der Verkäufer, die Grundstücksgröße der Projektgröße anpassen konnten.

Die Grundstücke müssen kleinteilig parzellierbar sein in Modulen von 4 bis maximal 20 Wohneinheiten, die dann auch nachbarschaftlich kombinierbar sind. Die Hamburger Verwaltung neigt dazu, viel zu große Parzellen anzubieten, was Baugemeinschaften oft überfordert und Großinvestoren bevorzugt.

Quartiersgaragen und Spielplätze bzw. Freiräume müssen eindeutig zuzuordnen sein. Eine Mischung von Baugemeinschaften mit anderen Investoren führt stets zu Abgrenzungsproblemen.

4. MARKETINGKONZEPT FÜR DIE BAUGEMEINSCHAFTEN ENTWICKELN

Die Vergabe von Grundstücken für eine solche große Zahl an Baugemeinschaftswohnungen ist kein Selbstgänger. Deshalb muss frühzeitig ein Marketingkonzept entwickelt werden, dass die besonderen Qualitäten von Baugemeinschaften herausstellt und verschiedene Zielgruppen gesondert anspricht. Dieses Konzept muss insbesondere für Oberbillwerder und dem gesamten Hamburger Osten aber auch hamburgweit umgesetzt werden. Dafür müssen geeignete Veranstaltungsformate entwickelt werden, z. B. durch regelmäßige überregionale und lokale Wohnprojektbörsen.

5. ANREIZE DURCH BESONDERE FÖRDERUNG SCHAFFEN

Die Schaffung eines neuen Stadtteils „auf der grünen Wiese“, der vielfältig, lebenswert, generationengerecht und inklusiv sein soll, ist eine komplexe Herausforderung für alle Beteiligten. Die öffentliche Wohnungsbauförderung spielt dabei eine entscheidende Rolle. Im Stadtteil Neuallermöhe kann man sehen, wie durch eine falsche Förderungs- bzw. Belegungspolitik ein sehr einseitig geprägter Stadtteil mit einem Migrantenanteil von heute 64% entstanden ist – bei Jugendlichen unter 18 Jahren kommen sogar 78% aus einem Haushalt mit Migrationshintergrund.

Insofern sind die Förderbedingungen anzupassen, bzw. sollten besondere Anreize in der Förderung angeboten werden,

die Menschen zu einer Beteiligung an einer Baugemeinschaft in diesen neuen Quartieren ermutigt.

Dies könnten z. B. sein: Für junge oder wachsende Familien sollten bis zu zwei zusätzliche Kinderzimmer förderfähig werden. Auch für Existenzgründer ist ein Arbeitszimmer erforderlich, viele start-ups beginnen zu Hause. Neue Fördermodelle sollten entwickelt werden, die dann die besonderen Förderbedingungen auf 10 Jahre befristen könnten.

6. CO₂ NEUTRALE ENERGIEVERSORGUNG SCHAFFEN

Die Energieversorgung sollte möglichst auf Basis von regenerativen Energiequellen entwickelt werden und dabei insbesondere die Solarthermie berücksichtigen. Diese Versorgungskonzepte sind nicht nur ökologisch zu optimieren, sondern auch in Bezug auf die Kosten. Für qualitativ unterschiedliche Energiekonzepte sind weitreichende Einspeise- und Durchleitungsmöglichkeiten in die Netze von Strom- und Fernwärmenetze zu ermöglichen, die eine Vielfalt ökologisch zukunftsweisender Energiekonzepte sicherstellen.

5. DIE STADT ALS GARTEN ENTWICKELN

Urbane Dichte fordert eine Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen. Urban Gardening, begrünte Dachflächen und großzügige Balkone, Obstbäume im öffentlichen Raum – das sind nur einige Maßnahmen, die die Wohnqualität verbessern.

7. DEN SPEZIELLEN DRITTELMIX FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN HERSTELLEN

Die Vielfalt der Rechtsformen bei Baugemeinschaften muss erhalten bleiben. Ein Drittmix der Baugemeinschaften ist anzustreben zwischen

- Eigentümergemeinschaften,
- Kleingenossenschaft/Dachgenossenschaft und
- Hausgemeinschaft bei Bestandsgenossenschaften.

Der Anteil der Hausgemeinschaften bei Bestandsgenossenschaften darf ein Drittel nicht übersteigen, damit die Eigenverantwortung der NutzerInnen für Haus und Quartier gestärkt wird. Hausgemeinschaften bei Bestandsgenossenschaften haben bei Kosten und Organisation viele Vorteile, aber ihr Status kann sich leicht auf ein normales Mietverhältnisse reduzieren.

8. BAUGEMEINSCHAFTSEXPERTEN AUS HAMBURG FRÜHZEITIG EINBEZIEHEN

In den Beteiligungsgremien, Jurys, Beiräten, Vorprüfern, etc. müssen Fachleute für Baugemeinschaften mit ihrer Expertise vertreten sein. Hamburg zeichnet sich dadurch aus, dass es zahlreiche Architekten, Projektentwickler und wirtschaftliche Betreuer mit großen Erfahrungen in Baugemeinschaftsprojekten gibt. Diese Kompetenz gilt es frühzeitig einzubeziehen.

Joachim Reinig ist Architekt und beschäftigt sich mit seinem Plan-R Architektenbüro mit den Arbeitsschwerpunkten Baugemeinschaften und neue Wohnformen.

Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTAU Hamburg.

GRUNDSTÜCKSVERGABEVERFAHREN NACH KONZEPTQUALITÄT

Das aufwendige aber sinnvolle Verfahren für die Grundstücksvergabe soll verschlankt werden

Antonia Schulitz

2010 wurde in Hamburg die Vergabe städtischer Grundstücke für den Geschosswohnungsbau nach Konzeptqualität eingeführt. Die Stadt Hamburg war damit ein Vorreiter bei der Abkehr vom vorher üblichen Höchstgebotsverfahren.

WAS SIND KONZEPTAUSSCHREIBUNGEN?

Konzeptausschreibungen sind in Hamburg ein mittlerweile gut angenommenes Instrument zur Grundstücksvergabe. Sie haben zu einer deutlichen Verbesserung bei der Erreichung wohnungspolitischer Ziele geführt und die Passgenauigkeit architektonischer, städtebaulicher sowie sozialer Konzepte erhöht. Mit dem Neuabschluss des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg in der 21. Legislaturperiode hat sich die Stadt verpflichtet, jährlich Grundstücke für 2.000 Wohnungen per Konzeptvergabe zu veräußern.

Der Anteil für das inhaltliche Konzept wird mit 70 % (700 Punkte), der Kaufpreis mit 30 % (300 Punkte) bewertet. Die konzeptionellen Kriterien setzen sich zusammen aus je 40 % (280 Punkte) wohnungspolitischen und städtebaulichen Kriterien und 20 % (140 Punkte) energetischen Kriterien. Zwischen 2010 bis Ende 2016 konnten über Konzeptausschreibungsverfahren 92 Grundstücke mit einem Volumen für ca. 5.000 Wohnungen disponiert, anhandgegeben oder veräußert werden.

KONZEPTVERGABE IST IN DIE KRITIK GERATEN

Das Vergabeverfahren wurde und wird als lernender Prozess verstanden, der nie stagniert. Da Grundstücksentwicklungen zum Teil sehr komplex sind, waren die Anforderungen der Ausschreibungen gelegentlich sehr hoch.

Das führte in der Folge dazu, dass das zunächst von der Wohnungswirtschaft positiv bewertete Verfahren in die Kritik geriet. Von unterschiedlichen Seiten werden die Konzeptausschreibungen als überfrachtet bezeichnet und eine Vereinfachung der Bewertungskriterien gefordert. Gleichzeitig gibt es Kritik an den festgelegten Kriterien, da sie die Bewertung berechenbar machen würden und letztendlich nur der gebotene Grundstückspreis ausschlaggebend sei. Zudem ist angesichts der Anzahl der geforderten Ausschreibungen zu prüfen, wie das Verfahren beschleunigt und verschlankt werden kann.

VORSCHLÄGE ZUR NEUAUSRICHTUNG

Zur Neuausrichtung der Konzeptausschreibung wurde von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gemeinsam mit dem Landesbetrieb für Immobilienmanagement und



EINES DER ERSTEN GRUNDSTÜCKSVERGABEN NACH KONZEPTQUALITÄT: SENATORIN DR. DOROTHEE STAPELFELD BEI DER GRUNDSTEINLEGUNG VON MARTINI-ERLEBEN AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN BETHANIENKRANKENHAUSES, BAUHERR IST DER BVE

Grundvermögen und den sieben Hamburger Bezirken ein Vorschlag unterbreitet. Dieser ist bereits mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden vorabgestimmt. Ziele sind die Vermeidung von Überfrachtungen und die Anerkennung von inhaltlichen (innovativen) Konzepten sowie eine Verkürzung der Verfahrensdauer. Die bewährte Aufteilung der Punkte wird auch künftig beibehalten.

Bei den wohnungspolitischen Zielsetzungen soll der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in der Regel 30 % betragen. Er kann jedoch lageabhängig auch höher oder niedriger liegen. Außerdem kann ein Anteil Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende oder eine besondere Zielgruppe gefordert werden (z. B. Wohn-Pflege-Gemeinschaft, ehemalige Bewohnerinnen von Frauenhäusern, Baugemeinschaft). Um die Bewertung praktikabler durchzuführen, wurde ein Katalog

von Bausteinen entwickelt. Zukünftig werden in jeder Ausschreibung „besondere Angebote“ bewertet, bei denen Bieter eigene innovative Konzepte vorschlagen können.

Bei den städtebaulichen Bewertungskriterien wird ausgewählt zwischen den zwei Grundbausteinen „ohne Wettbewerb“ und „mit Wettbewerb“. Im Verfahren mit Wettbewerb soll in der Regel ein Gutachterverfahren mit drei Teilnehmern als zwingend gesetzt werden. Besser bewertet werden Verfahren mit mehr Teilnehmern sowie die Durchführung eines Wettbewerbs. Auch im Städtebau können künftig Punkte für besondere Angebote vergeben werden (z.B. Mobilitätskonzept, Nutzungskonzept, Beteiligungsverfahren).

Außerdem hat die Behörde für Umwelt und Energie die Bewertung der Punkte für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit leicht angepasst. Hauptziel ist die Reduzierung von CO₂-Emissionen. Neu ist die Punktevergabe für konstruktiven Holzbau sowie das KfW-Effizienzhaus 40 Plus.

Alle Beteiligten verpflichten sich dazu, die Gesamtheit der Anforderungen zielgerichtet zu reduzieren. Insbesondere darf die Reduzierung der zu bepunktenden Bausteine nicht dazu führen, dass die Pflichtvorgaben erhöht werden.

FAZIT

Das bereits heute praktizierte Verfahren ist sinnvoll und solide. Eine stärkere Fokussierung und Verschlanung ist, wie oben ausgeführt, in einigen Punkten notwendig. Bewährt hat sich die Einbindung der wohnungspolitischen Verbände in das Verfahren.

Stadtentwicklung und damit Grundstückspolitik sind komplexe Verfahren, bei denen die Abwägung unterschiedlicher Interessen notwendig ist. Jedes Grundstück mit seinem Umfeld ist individuell, so dass die Anforderungen passgenau ausgehandelt werden müssen. Aus diesem Grund bedürfen Konzeptausschreibungen einer sorgfältigen Vorbereitung, Durchführung und Bewertung. Die bisherigen Ergebnisse zeigen jedoch eindeutig den Erfolg des Modells und rechtfertigen damit den erhöhten Aufwand. □

Antonia Schulitz, Stadplanerin, ist seit Juni 2017 Mitarbeiterin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Agentur für Baugemeinschaften und war zuvor beim Bezirksamt Bergedorf in der Stadtplanung tätig.

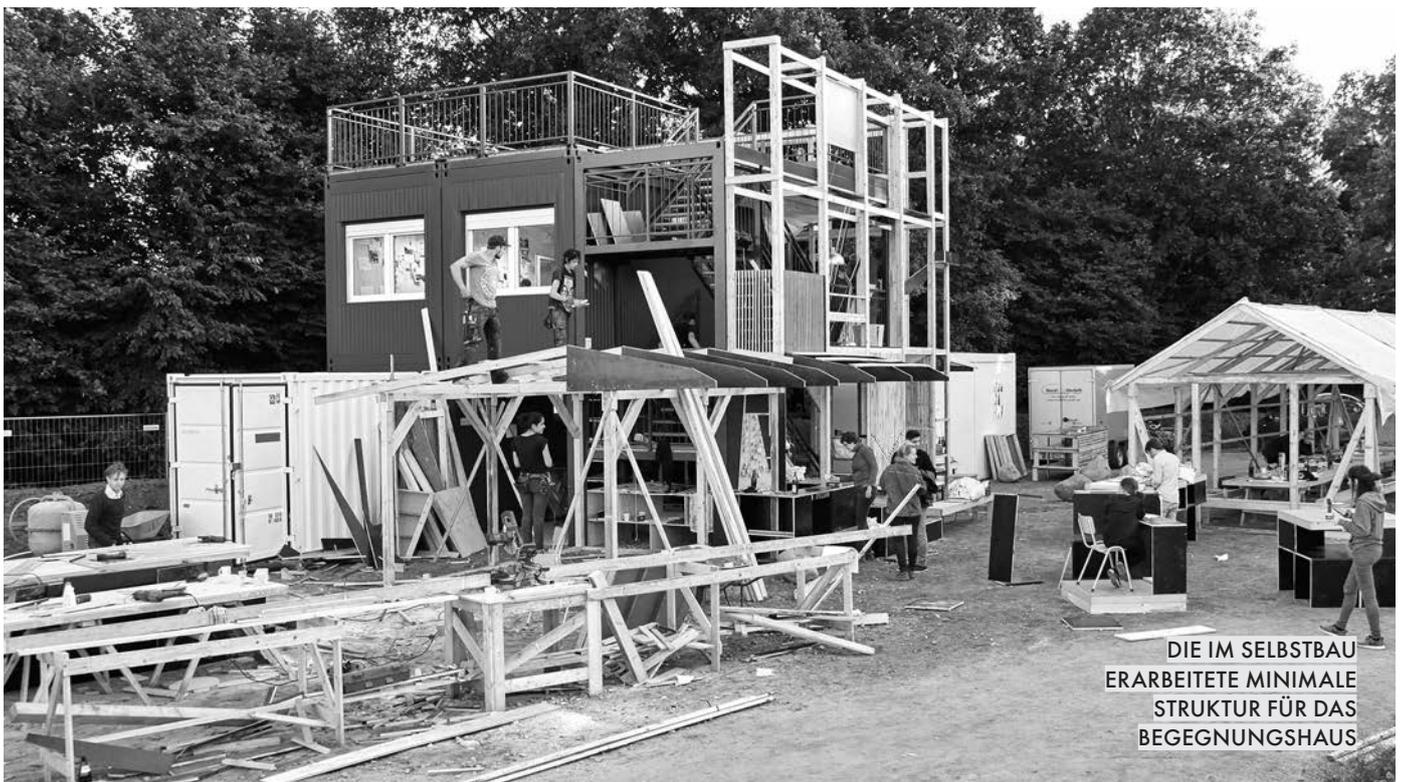


STADTPRODUKTION

Zwischen Regierungstechnik und Selbstbau

Prof. Dr. Christopher Dell, Prof. Bernd Kniess, Dominique Peck und Dr. Anna Richter

Ein Gespenst geht um in Europa: Die Wohnungsfrage bricht in den letzten Jahren mit Wucht wieder auf. Während ihre Aktualität nicht zuletzt daher rührt, dass sie eine zutiefst soziale Frage ist, erfordert die Wohnungsfrage ein gesamtgesellschaftliches Umdenken hinsichtlich der Versorgung mit, des Verbrauchs und der Verteilung von Wohnraum.



Was aber geschieht? Es werden Wohnbauprogramme aufgelegt, Bündnisse geschlossen, gesetzte Zielmarken erfüllt, aber das Bauen scheint an den Bedürfnissen vorbei zu produzieren: „Falsche Wohneinheiten zu falschen Preisen an falschen Orten“.¹⁾ Zudem finden sich die Bürger nicht mehr in der Stadtentwicklung wieder, wie zahlreiche Protestbewegungen eindrucksvoll demonstrieren. All dies findet in einem nicht kontextlosen Rahmen statt: so sind schon die Bodenpreise zu teuer, während die Planungsvorschriften alternative Wohnformen auszubremsen scheinen. Was tun? Ist der Selbstbau eine Alternative?

Anlässlich der Hamburger Gespräche zur Baukultur konstatierte ein bayrischer Entwickler, dass in der Bauwirtschaft im Prinzip alles in Ordnung sei und weiter wie bisher gearbeitet werde. Ein Umdenken hinsichtlich der laufenden und geplanten Projekte und Umsetzungsweisen sei nicht not-

wendig: So gebe es auch keinen Boom im Selbstbau, genauso wenig wie in der modularen Bauweise, dafür aber im Baugewerbe, dessen Umsatz auch 2017 weiterhin kräftig steigt (Statistikamt Hamburg-Nord 19. Juni 2017).

Auch vor diesem Hintergrund sehen weder der Bund noch die Stadt Hamburg einen Bedarf für Selbstbau. Begründet wird dies damit, dass Selbstbau in Zeiten geringer und weiter abnehmender Arbeitslosigkeit seiner Grundlage entbehre, bzw. als Praxis wenig bis gar nicht in Erscheinung trete. In regierungstechnischer Hinsicht reduziert diese Erklärung den Selbstbau als Praxis auf eine Art Förderung für einkommensschwächere Haushalte und diskreditiert gleichsam ihr Potenzial als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme.

Während diese Sichtweise in Bauwirtschaft und Politik vorherrscht, wird in der Stadtforschung deutlich differenzierter und weiter gedacht. Weil sie ein relationales Raumverständ-

1) Glucksberg, Luna (2016): *Luxury as exclusion: the impact of global wealth on elite urban neighborhoods*. Gastvorlesung zum Auftakt des Jahresthemas 2016/17 »Luxus. Raumpolitiken des Komforts« im Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design, HafenCity Universität Hamburg, 20.10.2016.

ÜBER DEN SELBSTBAU BEGEGNEN SICH ALTE UND NEUE NACHBAR*INNEN, INTERNATIONALE STUDIERENDE UND GEWERBESCHÜLER IN POPPENBÜTTEL IM RAHMEN DER SUMMER SCHOOL »BUILDING A PROPOSITION FOR FUTURE ACTIVITIES«



nis zugrunde legt, das Raum als sozial produziert versteht, nimmt die Stadtforschung vor allem den Gebrauch in den Blick. So wird erst im Alltags-Handeln ein Raum zum Kindergarten, zur Wohnanlage, zum städtischen Park, zur Universität oder zum Einkaufszentrum. Eine solche Perspektive auf die Produktion des Raums durch Gebrauch erlaubt eine differenziertere Sicht auf den Selbstbau, die jene Dimensionen erschließt, die in der Bau- und Immobilienwirtschaft und von Seiten der Stadt nicht wahrgenommen werden. Wenn Raum als sozial produziert verstanden wird, heißt das auch, dass ein Gebäude nicht mit der Schlüsselübergabe fertig ist, sondern im Gebrauch immer wieder neu ausgehandelt und in unterschiedlichsten Weisen weiter gebaut wird, in denen sich Wohnen bzw. Gebrauch und Bauen überlagern. Diese Form des Selbstbaus setzt zum einen den herkömmlichen Berechnungsgrundlagen der Bauwirtschaft Alternativen entgegen, zum anderen entsteht auch Wohnraum, der als Sache der Tat den gelebten Wohnweisen entspricht. Wie also Raum im Gebrauch immer potenziell veränderbar ist und von jeweiligen Nutzungen überformt wird, so geht der Begriff des Selbstbaus damit weit über eine sozialromantische Vorstellung des „Häuslebauens“ hinaus. Die Frage ist nicht länger, ob es billiger ist, bei bestimmten Gewerken selbst Hand anzulegen, sondern wer in die Raumproduktion wie eingebunden ist, welche Tätigkeiten und Handlungsbereiche als vorbestimmt gelten und wie die daraus entstehende Untätigkeit aufgebrochen werden kann, um ungenutzte und ungewohnte Fähigkeiten und Praktiken zu aktivieren. Ebenso wirft dies die Frage auf, welche

regulatorischen Strukturen in der gegenwärtigen Raumproduktion zu Wirkmacht kommen. Insbesondere der Gebrauch und das Raumhandeln im Alltag treten mit einem erweiterten Begriff des Selbstbaus in den Vordergrund und ermöglichen es, diesen als Potenzial zu begreifen, der das Bauen mit dem tätigen Leben verbindet. Dies gilt nicht allein im Maßstab Haus sondern auch im Maßstab Stadt. In der Perspektive des relationalen Raumverständnisses beschränkt sich der erweiterte Begriff des Selbstbaus also nicht auf das Bauen eines Raumcontainers oder eines Gebäudes, sondern beinhaltet die Auseinandersetzung mit wesentlichen Prozessen, Bedingungen, Erwartungen und Anforderungen hinsichtlich Planung, Umsetzung und Gebrauch eines Bauvorhabens.

Fragestellungen zum erweiterten Selbstbaubegriff wurden in den letzten Jahren am Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design an der HCU erarbeitet. Aufbauend auf einer offenen oder aktiven Form, die der Konzeption des Arbeitens im Lehr- und Forschungsprogramm zugrunde liegt, wurde in unterschiedlichen Zeitdimensionen exemplarisch in Live Projects/Reallaboren der Selbstbau geprobt. So diente etwa das fünf Jahre andauernde Projekt Universität der Nachbarschaften (2009 - 2014) der Erforschung und aktiven Erprobung der Wechselwirkung zwischen Forschen, Gebrauch und (selbst) Bauen; das laufende Projekt Building a Proposition for Future Activities (2016 - 2018) der gemeinsamen Erarbeitung eines Begegnungshauses für neue und ansässige Nachbar*innen in Poppenbüttel im Rahmen des städtischen Programms „Flüchtlingsunterbringung mit der Perspektive Wohnen“.

Bei diesen Selbstbauprojekten ging und geht es darum, die Prozesse eines gemeinsamen Handelns nicht hinter einem Endprodukt verschwinden zu lassen. Das hat seinen Preis: Nur mit einer Ergebnisoffenheit – die in herkömmlichen Planungs- und Bauvorhaben meist unerwünscht ist – können in epistemologischer Hinsicht neue Verfahrensweisen und eine Auseinandersetzung mit zukünftigen Gebräuchen und Nutzungen entstehen, die aus der Beschäftigung mit bereits existierenden Wohn-, Arbeits- und Freizeitpraktiken entwickelt werden.

Dass auch die Stadtverwaltung inzwischen die Dringlichkeit der Lage erkannt hat und sich für neue Richtungen öffnet, zeigt der Hamburger Integrationsfonds, der das Projekt Begegnungshaus in Poppenbüttel finanziell unterstützt und es mit dieser Förderung zu einem Projekt mit Modellcharakter erklärt. Im September 2017 folgt eine zweite Summer School mit Projekttagen und Planungsworkshop unter Einbeziehung alter und neuer Nachbar*innen, Auszubildender der G19 und internationaler Studierender. □

Die Autor*innen arbeiten im Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design an der HCU Hamburg.

Prof. Dr. Christopher Dell ist Musiker, Komponist und Philosoph und Gastprofessor für urbane Wissensformen, Organisationstheorie und relationale Praxis.

Prof. Bernd Kniess ist Architekt und Professor für Urban Design und Städtebau. Er gründete das Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design und leitete das IBA-Exzellenzprojekt Universität der Nachbarschaften.

Dominique Peck studierte Stadtplanung und Urban Design und ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design.

Dr. Anna Richter ist Soziologin und wissenschaftliche Mitarbeiterin im Lehr- und Forschungsprogramm Urban Design.

PERLEN POLIEREN 2.0

Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte

Dr. Jörg Schilling

Die Hamburger Wohnstifte bewahren einen ganz besonderen Fundus an günstigem Wohnraum. Die Initiative „Perlen polieren“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, in mehreren Veranstaltungen darüber aufzuklären.



Hamburger Wohnstifte bewahren einen ganz besonderen Fundus an günstigem Wohnraum. Die Initiative „Perlen polieren“ hat es sich zur Aufgabe gemacht, in mehreren Veranstaltungen darüber aufzuklären. Ursprünglich zumeist für alleinstehende Frauen errichtet, wurden die Zwecke der Wohnstifte mit der Zeit auf Bedürftige aller Art ausgedehnt. Bis heute zeichnet die Kleinteiligkeit der Wohneinheiten die Stifte aus. Das macht sie für die Gesellschaft und das soziale Gefüge der Stadt so wertvoll. Denn der demografische Wandel, die befürchtete Altersarmut vieler Menschen und das weiter steigende Mietniveau erhöhen den Druck auf das Angebot preiswerter Wohnungen. Doch zuerst brauchen die Stiftungen selbst Hilfe. Ihnen fehlen oft finanzielle Mittel für Investitionen oder den Erhalt der Bausubstanz. Gleichzeitig stehen sie vor großen Herausforderungen. Die Wohnungen sollen zeitgemäßen Ansprüchen angepasst werden; Energiestandards und Barrierefreiheit beschreiben die Schwierigkeiten der oft weit mehr als 100 Jahre alten Bauten, von denen viele unter Denkmalschutz stehen. Doch dessen Auflagen stellen die Stiftungen vor weitere Probleme. Und im Gegensatz zu privaten Bauherren, die Aufwendungen für den Denkmalschutz steuerlich geltend machen können, haben Stiftungen, die keine Gewinne erwirtschaften dürfen, nicht diese Abschreibungsmöglichkeiten – eigentlich eine Absurdität, wenn berücksichtigt wird, welch herausragendes bauliches und kulturelles Erbe der Stadt Hamburg die Wohnstifte repräsentieren.

ERBE BEWAHREN

Bis ins 13. Jahrhundert reicht die hanseatische Tradition des Stiftungswesens. Hamburg streitet sich heute mit Frankfurt am Main um den Titel der Stiftungshauptstadt. Viele Wohnstifte wurden – oftmals von jüdischen Mäzenen – Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, um der durch das Bevölkerungswachstum forcierten Wohnungsnot entgegen zu wirken. Sie erhielten – zusammen mit alteingesessenen Einrichtungen, die nach dem Großen Brand oder wegen städtischer Erneuerungsmaßnahmen das Zentrum verlassen mussten – von der Kommune günstige Pachtgrundstücke in Stadterweiterungsgebieten wie St. Georg, Borgfelde, Rotherbaum und Eppendorf. Es entstanden, gemessen an den damaligen Wohnverhältnissen, vorbildliche Unterkünfte, die auch ästhetisch gesellschaftliche (Reform-)Vorstellungen zum Ausdruck brachten.

Dieses Erbe ist in Gefahr. Erste Wohnstifte planten ihren von Investoren begehrten Besitz aufzugeben. Gründe hierfür sind nicht nur in der Finanzmisere und Zinspolitik zu suchen. Oftmals sind die ehrenamtlichen Vorstände über spezifische Fördermöglichkeiten nicht genügend informiert. Bereits 2014 wurde in **FREIHAUS** auf die Misere hingewiesen und gefordert: „Die Perlen müssen poliert werden“. Im Zuge dessen kam es Ende 2015 zur Gründung der aus drei Kooperationspartnern bestehenden gleichnamigen Initiative, die sich die



DER HEINSCHER WOHNSTIFT
IN HAMBURG ST. PAULI

Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnstifte zur Aufgabe gemacht hat. Mechtild Kraenzlin von der HOMANN-STIFTUNG, Johannes Jörn aus dem Vorstand der Patriotischen Gesellschaft von 1765 und Ulrike Petersen von STATTBAU HAMBURG bemühen sich seitdem, ein Netzwerk der Wohnstiftungen aufzubauen und die Öffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren.

BESTAND ERFASSEN

Um die Wohnstifte miteinander zu verbinden, war es zuerst nötig, sich mit Hilfe einer fragebogengestützten Telefonumfrage einen Überblick über die Landschaft der Hamburger Wohnstifte zu verschaffen. Den Ausgangspunkt stellte eine Liste der Stiftungsaufsicht von rund hundert Stiftungen dar, die der Zweck der Wohnraumversorgung vereinte. Am 25. April 2017 wurden die Ergebnisse vorgestellt. Ein Viertel der befragten Stiftungen verfügt über Gebäude, die vor 1900 gebaut wurden und nahezu ein Drittel führt in seinem Bestand Bauten, die unter Denkmalschutz stehen. Eine ungefähr gleiche Zahl gab an, dass auf grundlegende Sanierungen in den letzten 25 Jahren verzichtet werden musste. Bei einer durchschnittlichen Größe der Wohneinheiten von 36,5 qm sowie mehrheitlichen Zugangsbeschränkungen betreffend des Alters und/oder der Einkommensverhältnisse bestätigte sich insgesamt der soziale Charakter der Hamburger Wohnstifte.

Beim Thema Bausubstanz stand die Forderung nach Unterstützung durch Verbände und Politik im Vordergrund. Ausgleichsmodelle könnten die Finanzierung von Sanierungen erleichtern, es sollten mehr denkmalkundige Architekten vermittelt werden und eine bessere personelle Ausstattung des Denkmalschutzamtes wurde als hilfreich beschrieben. Bei der Frage nach der Sicherung neuer Finanzierungsmöglichkeiten war ein großer Bedarf an Aufklärung über zusätzliche Fördermöglichkeiten festzustellen. Alle Teilnehmer kamen überein, dass es wünschenswert sei, die angesprochenen Themenfelder in spezifischen Foren weiter zu vertiefen.

FÖRDERN INSTRUMENTALISIEREN

In diesem Sinne widmete sich die folgende Veranstaltung am 18. Juli 2017 den Fördermöglichkeiten für Hamburger Wohn-

stifte. Gastgeber war die Köster-Stiftung. Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG, eröffnete das Programm mit Informationen zur demografischen Entwicklung und Wohnraumversorgung in Hamburg – mit dem Fazit, dass das Armutsrisiko bei Senioren sowie das dramatische Abschmelzen der Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozialen Wohnungsbau die künftige Bedeutung der Wohnstifte hervorheben wird. Behrens forderte, dass die wichtige Rolle der Wohnstifte offensiver dargestellt werden muss, nicht nur weil sie über preiswerte Wohnungen verfügen, sondern weil sie in teilweiser guter Lage eine Verankerung im Quartier ermöglichen. Daraufhin stellten Olaf Brockmeyer von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Nina Gust von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz die Förderinstrumente öffentlicher Stellen vor. Gerade letztere Behörde verfügt über ein bisher wenig bekanntes und genutztes Förderprogramm, das für Wohnstifte von Interesse sein könnte. Darüber hinaus präsentierte Mechtild Kraenzlin das Beispiel „fördernder Stiftungen“, die wie die HOMANN-STIFTUNG Mittel für Umbau und Ausstattung wie z. B. für barrierefreie Einrichtungen bereitstellen. Übereinstimmend wurde verlangt, dass es ein gemeinnütziges Beratungsangebot für Wohnstifte geben muss, welches auch die Konzeption und Entwicklung der Immobilien einbezieht. Letztendlich läuft das auf eine Organisierung der Wohnstifte hinaus, wie sie Dr. Tobias Behrens am Ende der Diskussion forderte.

NEUES BEWEGEN

Die bisherigen Veranstaltungen haben nicht nur den großen Bedarf an Austausch, Beratung und Vernetzung der Wohnstiftungen dokumentiert. Sie führten ins Bewusstsein, wie teilweise prekär sich die Situation der Stiftungen darstellt und wie wenig dies in der Öffentlichkeit präsent ist. Aber es geht nicht nur darum, das Bestehende zu bewahren, sondern es soll weiter entwickelt und für die Zukunft ausgebaut werden. Auch dafür muss die wichtige soziale Funktion der Wohnstifte stärker herausgestellt werden. Eine gute Möglichkeit bietet sich auf den Hamburger Stiftungstagen, die in der Hansestadt vom 9. bis 13. Oktober 2017 stattfinden. „Perlen polieren.“ wird zu einer Bustour einladen, bei der einzelne Hamburger Wohnstifte besucht werden. Sie hat das Ziel, die Initiative und ihre Ziele der Fachöffentlichkeit sowie der Politik vorzustellen. Vertretern der Presse werden vor Ort die Probleme der Stiftungen erläutert. Fest steht auch der Termin für die dritte große Fachrunde im November 2017, die dem Austausch mit Stiftungs- und Behördenvertretern dient und einen Ausblick auf die Vorhaben und Themen 2018 wirft. Geplant ist beispielsweise im ersten Quartal 2018 ein Fachdialog zum Thema Denkmalschutz.

Alle Aktivitäten dienen einem Zweck: eine große Tradition zu erhalten und für die Zukunft zu rüsten. Denn dass die Schmuckstücke ihren alten Glanz zurückerhalten, dient keinem Luxusgebaren. Es stellt die Investition in eine sozial verträgliche und damit lebenswerte Stadt dar. □

Dr. Jörg Schilling ist Kunst- und Architekturhistoriker und Mitglied im Beirat und Arbeitskreis Denkmalschutz der Patriotischen Gesellschaft von 1765.

Weitere Informationen

<http://www.perlen-polieren.de>

WOHNBEDÜRFNISSE MUSLIMISCHER HAUSHALTE

Kulturspezifische Wohnansprüche von Muslimen
und ihrer Realisierungsmöglichkeiten

Mascha Stubenvoll

Das Hamburger Weltquartier wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) als Modellprojekt für interkulturelles Wohnen umgesetzt. Zwei Studenten der HafenCity Universität Hamburg (HCU) haben das Quartier hinsichtlich der kulturspezifischen Wohnbedürfnisse von Muslimen untersucht.



Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung entstand in Hamburg Wilhelmsburg im südlichen Reiherstiegviertel bis 2015 das Weltquartier. Dafür wurden zwischen 2009 und 2015 insgesamt 770 Wohneinheiten in einer ehemaligen Arbeitersiedlung modernisiert und umgebaut und zum Teil durch Neubauten ersetzt. In dem Quartier leben 1.700 Menschen aus 30 unterschiedlichen Nationen, die nach Fertigstellung des Quartiers die Möglichkeit erhielten zurückzuziehen.

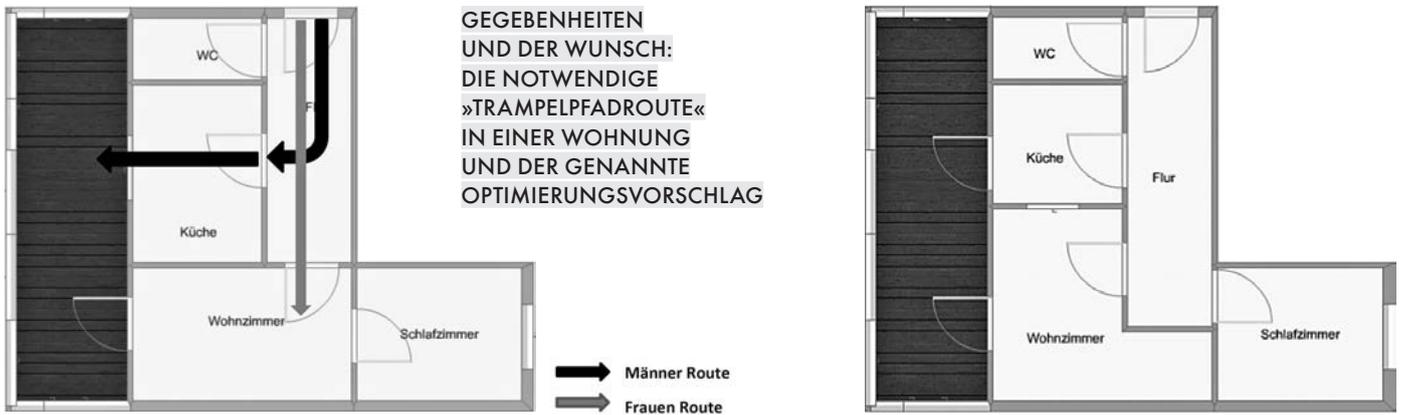
Um räumlichen Interessen einer internationalen Gesellschaft gerecht zu werden, hat die IBA mit dem Leitthema „Kosmopolis“ ein Zeichen für die Zukunftsstadt gesetzt. Das Weltquartier sollte unter Anwendung des Leitthemas ein Modellprojekt für interkulturelles Wohnen werden: es wurden neue Beteiligungsstrategien angewendet, in einer interkulturellen Planungswerkstatt sollten die in üblichen Planungsprozessen oft nicht zu erreichenden Migranten eingebunden werden. Zusätzlich wurden sechs Heimatforscher eingesetzt, die die Bewohner aufsuchten und sie in ihrer eigenen Muttersprache unter anderem nach dem Begriff von Heimat befragten. Ziel war es mit der Beteiligung Wohnbedürfnisse zu ermitteln, die in der späteren Planungsphase, berücksichtigt werden konnten.

Zwei muslimische Studenten aus der Türkei und Afghanistan studieren an der Hamburger HafenCity Universität Stadtplanung und leben selbst im Weltquartier. Im Rahmen ihrer Bachelor Thesis „Wohnbedürfnisse muslimischer Haushalte: (K)ein Hindernis für die Planung?“, haben sie sich das Quartier als Untersuchungsraum ausgesucht, um – mit Hilfe von Interviews – zu erarbeiten, welche kulturspezifischen Wohnansprüche Muslime haben, ob sie im Weltquartier befriedigt werden, und ob es Möglichkeiten der Berücksichtigung von Wohnwünschen bei der Realisierung von neuen Wohnprojekten gibt.

Vor dem Hintergrund hat STATTAU Hamburg die beiden eingeladen und sie im Rahmen eines Interviews zu den Ergebnissen ihrer Untersuchung befragt.

FREIHAUS: Herr Celik und Herr Qhdeer, welche Wohnbedürfnisse bestehen bei Menschen muslimischen Glaubens hinsichtlich der Wohnung?

Veysel Celik und Kawa Qhdeer: Wir haben festgestellt, dass die realisierten Grundrisse vielfach nicht den Bedürfnissen der Bewohner hinsichtlich ihrer kulturellen und religiösen Werte entsprachen. Die Bewohner habe in vier Bereichen Änderungen/Anpassungen vorgenommen:



1. PRIVATSPHÄRE. Die Privatsphäre spielt eine unentbehrliche Rolle im alltäglichen Leben muslimischer Haushalte. Daher haben viele Bewohner selbst Modifikationen vorgenommen, wie einen Sichtschutz in Form einer Fensterfolie oder erhöhten Hecke oder ein Tuch auf dem Balkon.

2. WOHNRAUMKONSTELLATION und

3. GRUNDRISSGESTALTUNG. Durch die gelebte Geschlechtertrennung ergeben sich Schwierigkeiten in der im Weltquartier vorgefundenen Wohnraumkonstellation und Grundrissgestaltung: Durchgangszimmer lassen sich im Alltag nicht gut nutzen, denn Frauen und Männer halten sich in getrennten Räumen auf. Gemischt geschlechtliche Treffen erfolgen nur im engen Kreis der Familie.

Für muslimische Familien ist es wichtiger mehrere und kleinere Räume zu haben, als – wie in der Mehrheitsgesellschaft üblich – wenige größere Räume zu favorisieren. Das liegt an der praktizierten Geschlechtertrennung, die dann auch zur Folge hat, dass die Kinder unterschiedlichen Geschlechts schon früh nicht mehr in einem Zimmer wohnen. Auch sind Zimmer, die durch andere erschlossen werden, in der muslimischen Kultur gar nicht üblich.

Bei unseren Besuchen wurden wir auf interessante Modifikationen aufmerksam, wir möchten zwei Beispiele nennen.

Beispiel Trampelpfad.

Wenn die Familie Besuch bekommt, sitzen die Frauen im Wohnzimmer, von dem eine Tür ins Schlafzimmer und die andere auf den Balkon/Wintergarten abgeht. Da die Männer nicht ohne durch das Wohnzimmer gehen zu müssen, in einen anderen Raum der Wohnung kommen, klettern sie mit Hilfe einer kleinen Trittleiter durch das Küchenfenster auf den Balkon/Wintergarten. Sie haben sich selber einen Trampelpfad gemacht.

Beispiel Zimmer im Zimmer.

Der Sohn einer 5-köpfigen Familie hat geheiratet und lebt nun mit seiner Frau mit in der elterlichen Wohnung. Da das Paar ein eigenes Zimmer benötigt, das es in der Wohnung nicht gab, hat man einen Teil des Wohnzimmers mit Leichtbauwänden abgetrennt, so dass ein weiteres Zimmer entstand. Der Zugang ist allerdings nur durch die Küche möglich, was als nicht optimal bewertet wird.

4. SANITÄRAUSSTATTUNG. Die in den Wohnungen vorgefundenen sanitären Anlagen eignen sich nicht dazu, die entsprechend der islamischen Reinheitsgebote üblichen Waschungen nach dem Toilettengang vorzunehmen. Es wurden daher Modifikationen in Form selbstinstallierter Hygieneduschen, Dusch WCs oder zusätzlich installierter Schläuche vorgenommen.

FREIHAUS: Werden im Weltquartier die Bedürfnisse muslimischer Haushalte befriedigt und ist das Quartier Ihrer Meinung nach ein gutes Beispiel für interkulturelles Wohnen?

Erstaunlicherweise wurden weder die Aspekte „Privatsphäre“ und „Geschlechtertrennung“, noch die „sanitären Ausstattungen“ bei der Planung des Quartiers in Betracht gezogen, obwohl muslimische Haushalte in großer Anzahl im Weltquartier vertreten sind.

Das hervorstechendste Merkmal des Quartiers ist der günstige Preis für gehobene Wohnqualitäten und nicht die Interkulturalität. Folglich handelt es sich eher um ein Modellprojekt für günstiges Wohnen mit gehobenen Wohnqualitäten und weniger um ein Modellprojekt für interkulturelles Wohnen.

FREIHAUS: Gibt es Ihrer Meinung nach Möglichkeiten der Berücksichtigung von kulturspezifischen Wohnwünschen bei der Realisierung von neuen Wohnprojekten?

Ja, die gibt es. Wohnprojekte mit kulturspezifischen Grundrissen könnten umgesetzt werden. Man sollte allerdings im Vorfeld analysieren, wer dort hinziehen wird und sich die bestehenden Kulturen vor Ort angucken. Mögliche Schnittstellen der unterschiedlichen kulturell geprägten Bedürfnisse sind zu formulieren und nach Umsetzbarkeit zu überprüfen: Wie sind die rechtlichen und ökonomischen Voraussetzungen für die Umsetzung der Wohngrundrisse? Es gibt beispielsweise immer Barrieren bezüglich des Preises.

Individuelle Grundrisse sind schwer umzusetzen, das hat auch ein Gespräch mit dem Eigentümer des Weltquartiers SAGA/GWG ergeben. Die SAGA/GWG möchte für den breiten Markt bauen und hatte an Konzepten wie unserem kein besonderes Interesse. Bei Privatinvestoren könnte es allerdings ganz anders sein. Auch Genossenschaften haben ein größeres Interesse für Ihre Mitglieder Wohnraum anzubieten, der kulturell geprägte Bedürfnisse berücksichtigt.

Möglich ist es mit Konzepten zu arbeiten, die flexible Grundrisse vorsehen, so dass man innerhalb der Wohnung entsprechend der Bedürfnisse nicht tragende Wände verschieben kann. Architektonische Ideen zur Umsetzung gibt es, die Wirtschaftlichkeit solcher Projekte muss geprüft werden.

FREIHAUS: Vielen Dank für das Gespräch!

Mascha Stubenvoll ist Diplom-Ingenieurin Stadtplanung und Mitarbeiterin bei STATTBAU HAMBURG.

„WIRKEN, WO MENSCHEN WOHNEN“

Neuer Slogan, neues Logo und neue Aufgaben

Martina Kuhn

*Die Hamburger Fachstelle für Bürgerschaftliches Engagement in Wohn- und Versorgungsformen hat einen neuen Namen: **BIQ Bürgerengagement für Wohn-Pflegeformen im Quartier.***

Der Slogan bringt es auf den Punkt: Menschen „Wirken, wo Menschen wohnen“. Bürgerinnen und Bürger engagieren sich hier ehrenamtlich und bürgerschaftlich, um sich für Teilhabe, Rechte und Mitwirkung von Menschen einzusetzen, die in Wohnformen leben. Schließlich wollen Menschen mitgestalten. Das gilt für BewohnerInnen einer Einrichtung, die Pflege und Assistenz anbietet genauso, wie für Menschen, die sich dort ehrenamtlich und freiwillig engagieren.

Freiwillige Ombudspersonen werden dort als BotschafterInnen, VermittlerInnen, Vertrauenspersonen von Wohnbeiräten angefordert. Auch ganz praktisch gestalten diese Freiwilligen dann das Leben in „ihrer“ Wohneinrichtung mit: Sie sammeln Themen, leiten die Sitzung, fördern das Miteinander, erklären mal ein Gesetz, schreiben Protokoll für den Wohnbeirat oder übernehmen bei Bedarf das prekäre Gespräch mit der Leitung der Einrichtung.

NOCH ETWAS IST NEU!

Neu ist außerdem, dass BIQ bei STATTBAU die Ombudspersonen nunmehr von Anfang bis Ende betreut. BIQ sucht BürgerInnen, die sich für diese anspruchsvolle Aufgabe interes-

BIQ

Gefördert wird BIQ von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz zusammen mit den Landesverbänden der Pflegekassen.

Projekt-Träger ist STATTBAU HAMBURG, Kooperationspartner ist die Alzheimer Gesellschaft Hamburg e. V.

Mit diesem bundesweit einmaligen Projekt soll ein Beitrag zur Qualitätssicherung und Weiterentwicklung quartiersbezogener Wohn- und Versorgungsformen für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf geleistet werden.

sieren. Sie werden informiert, geschult und vermittelt. Auf der anderen Seite werden Einrichtungen gesucht, die Ehrenamtliche in ihrem Hause begrüßen. Durch BIQ werden die jeweils passenden Menschen zusammen gebracht. Nur so können alle gedeihlich miteinander arbeiten. □

Martina Kuhn ist Koordinatorin von BIQ bei STATTBAU Hamburg.

Noch Fragen? Interesse?

Wer sich **freiwillig als Ombudsperson** engagieren möchte,

- ist herzlich eingeladen zum Markt der Möglichkeiten für Ehrenamtliches Engagement am 3. September 2017 im Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstraße 7
- oder wendet sich direkt an BIQ bei STATTBAU: Martina Kuhn m.kuhn@stattbau-hamburg.de
Tel: 040-43 29 42-36
www.stattbau-hamburg.de



MEHR OBSTBÄUME IN DIE STADT!

Die Stadt als Garten nutzen – warum nicht?

Joachim Reinig

Hamburg ist eine grüne Stadt. Aber Hamburg baut immer dichter und auch viele Grünflächen werden für den Wohnungsbau in Anspruch genommen. Umso wichtiger ist es, dass die Parks und Straßenräume nicht nur „Abstandsgrün“ sind, sondern besser von der Bevölkerung genutzt werden können.



EIN APFELBAUM
FÜR DEN LOHSEPARC
IN DER HAFENCITY

Vierorts entwickeln sich urban-gardening-Initiativen, die Nutzpflanzen in die Stadt zurückholen und Nachbarschaften um die Gärten organisieren.

Das unterstützt auch der Pomologen-Verein, der sich vor 25 Jahren mit dem Ziel gegründet hat, alte Obstsorten und Streuobstwiesen zu erhalten. Mit einer Broschüre mit dem Titel „UrbanPom“ fordert er jetzt auch mehr Obstgehölze im öffentlichen Raum.¹⁾

1) Herunterzuladen unter <http://pomologen-verein.de/schleswig-holstein-hamburg.html>

Anlaß war der Vorschlag, in den neuen Quartieren für Zuwanderer Obstgehölze zu pflanzen anstelle von Eichen und Linden. Aber die Grünplaner in der Hamburger Umweltbehörde haben Bedenken: Die Früchte könnten den Verkehr gefährden, der Schnitt der Bäume ist aufwendiger und Äste werden leichter abgerissen. Tatsächlich werden in Hamburg seit Jahren nur noch Zierformen von Obstgehölzen gepflanzt, z. B. Zierkirschen oder die Schwarze Walnuss mit sehr kleinen, harten Früchten.

Am Haeckswisch in Duvenstadt im Bezirk Wandsbek gibt es die einzige Anliegerstraße, die 1995 systematisch mit Obstgehölzen bepflanzt wurde: Apfel-, Kirsch- und Birnbäume wachsen entlang der Straße. Ein Anwohner erzählt: „Es gibt keine Probleme, unter den Obstbäumen zu parken, auch wenn der Apfelbaum dieses Jahr sehr gut trägt. Jetzt im Juni fallen kleine Äpfel runter, aber das macht keine Beulen im Blech“. Ein anderer Anwohner ergänzt: „Die Nachbarn freuen sich immer über die Obsternte und nutzen die Früchte. Auch die Kindergärtnerinnen kommen öfters mit den Kindern vorbei und sammeln Früchte auf. Die afghanischen Flüchtlinge von der Unterkunft von Fördern und Wohnen klettern in die Bäume und pflücken unreife Früchte – wie schade! Ich zeige ihnen gerne, wann die Früchte reif sind, dann können sie sie gerne ernten und essen.“

Wenn Hamburger bei der Anlage von Parks und Spielplätzen mitbestimmen können, wünschen sie sich meistens Obstbäume. Manchmal sogar mit Erfolg. So wurden im neuen Lohsepark in der Hafencity dutzende große Obstbäume gepflanzt. Auch die Deichtorhallen haben ihre Wiese zu einer Streuobstwiese umgestaltet. Kirchen und Schulen pflanzen und pflegen Obstbäume in allen Formen. Einige Kindergärten bevorzugen Spindelbäume in Kübeln, weil diese schnelle Früchte bilden.

Die „Essbare Stadt“ bringt eine neue Qualität in die Grünanlagen. Untersuchungen zeigen, dass die Äpfel aus der Stadt meist weniger belastet sind, als die aus dem Supermarkt. Sie müssen wie alles Obst nur vor dem Verzehr gewaschen werden.

Der Pomologenverein empfiehlt eine Reihe von alten Sorten als besonders stadtauglich. Wichtig ist dabei, dass die Äpfel, wenn sie gepflückt werden auch essreif sind. Viele Sorten müssen nach der Ernte erst noch gelagert werden – im Supermarkt sind alle Äpfel essreif!

Eine Forderung an die Politik ist, Obstgehölze als Ersatzpflanzungen zuzulassen, wenn ein Laubbaum gefällt wird. So könnte Hamburgs Grün noch genußreicher werden! □

Joachim Reinig ist Architekt und Mitglied im Promologen-Verein e. V.

WIEDER EINMAL: DIE BODENFRAGE STELLEN!

Neues Bodenrecht für bezahlbaren Wohnraum

Rosemarie Oltmann

STATTBÄU München lud Mitte des Jahres zu einer interessanten Veranstaltung ein: es ging dabei um Grund und Boden, ein besonders Gut, die für das menschliche Dasein eine unverzichtbare Grundlage darstellt zudem nicht produzierbar so nicht vermehrbar ist.

Inspiriert war die Veranstaltung unter anderem von Aussagen von Rechtsanwalt Dr. Hans-Jochen Vogel, in den 70er und 80er Jahren ehemaliger Bürgermeister von Berlin und München, SPD Vorsitzender und Bau- und Justizminister der Bundesregierung, aus dem Jahre 1972, der in einem Artikel das Bodenrecht zur Diskussion stellte: „Unser Bodenrecht geht in seinen Ursprüngen auf Grundzüge des römischen Rechts zurück, die im 19. Jahrhundert vom Liberalismus fortentwickelt und in die heute geltende Fassung gebracht wurden. Es behandelt den Grund und Boden im Prinzip wie jede andere Ware, lässt den Preis nach Marktgrundsätzen durch Angebot und Nachfrage bestimmen und belässt Bodenwert und Bodenrente im wesentlichen dem jeweiligen Privateigentümer“. Weiter: „Die rasch ansteigenden Bodenwertzuwächse und die ebenso rasch ansteigenden Bodenrentenerträge konzentrieren sich in wenigen Händen“.¹⁾

DIES IST EINE GROSSE UNGERECHTIGKEIT!

Diese Äußerungen sind heute so aktuell wie damals. Es lässt sich sogar behaupten: Es hat sich nichts verändert. Christian Ude, ehemaliger Oberbürgermeister von München sagt: Eine Bodenreform hat seit einem halben Jahrhundert nicht stattgefunden, sie ist nicht wahlkampf-tauglich, sie ist aus den Augen verloren gegangen.

Christian Stupka von STATTBAU München referiert über München, dass 2010 der Baupreis aus 30 % Boden und 70 % Baukosten pro Quadratmeter bestand, heute allerdings aus 60 % Boden und 40 % Baukosten. Eigentumswohnungen mit dem Baujahr 1955 werden im Münchener Stadtzentrum derzeit für über 8.000 EUR pro Quadratmeter verkauft.

Alle großen Städte sowie Ballungsräume stehen vor ähnlichen Problemen. Steigende Bodenpreise und Baukosten bedeuten, dass sich Immobilien nur diejenigen leisten können, die ein oberes Einkommen haben.

Gleichzeitig stehen Städte und Gemeinden vor der Situation, dass die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen immer schwieriger wird, da die hohen Preise zu geringen Mieten nicht mehr darstellbar sind.

Ein Dilemma. Die Politik ist gefragt Antworten zu finden.



VIEL PLATZ ZUM BAUEN AUF
DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN
ALTONAER BAHNHOFES

Einige große Städte gehen wieder dazu über, Grundstücke im Wege von Erbbaurechten (Verkauf von Grundstücken auf Zeit) zu vergeben, damit bezahlbarer Wohnraum möglich wird. Der anteilige Kaufpreis richtet sich dann nach dem Verkehrswert und der Laufzeit des Erbbaurechts, z. B. 70 Jahre = 70%), Ein gangbarer Weg, welcher allerdings den privaten Verkauf von Grund und Boden völlig unberührt lässt.

An weiteren Vorschlägen für eine soziale gerechte Bodennutzung mangelte es in dieser Veranstaltung nicht. Themen wie die Nutzung steuernder Instrumente wie städtebauliche Verträge wurden diskutiert. Käufer könnten darin mit dem Erwerb eines Grundstücks zu Abgaben für öffentliche Zwecke verpflichtet werden.

1) Neuen Juristischen Wochenschrift, 1972, Heft 35, Seite 1544 ff



Oder man nutze den Hebel einer neuen Bodenwertzuwachssteuer²⁾, hier stellt sich die Frage, warum Immobilienvermögen leistungslos (keine Abgabe von Steuern) stetig Vermögenszuwächse generieren können?

Außerdem könnte die Reform der Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer eine andere Bodennutzung begünstigen.³⁾

Christine Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin aus München, die auf der Veranstaltung ebenfalls anwesend war, äußerte sich in der Zeitschrift des vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. dazu wie folgt: „Eine zeitnah bewertete Grundsteuer die auch share-deals besteuert, und eine Vermögenssteuer, die auch den Wert von Grundstücken einbezieht, würden schon mehr Gerechtigkeit schaffen. ... Eine Bodenwertzuwachssteuer könnte sich dann erübrigen“.⁴⁾

Diese Handlungsansätze können Grundlage für weitergehenden Diskussionen für ein neues Bodenrecht sein. Ziel solcher weiteren Überlegungen sollte sein, dem privaten Verkauf von Grundstücken in Ballungsräumen- und nicht nur dort – zu Höchstpreisen Regeln zu geben und Grenzen zu setzen, die sich am Gemeinwohl orientieren.

Obwohl in der Politik hierfür vielfach ein Gerechtigkeitsdefizit erkannt wird, ist der politische Wille, hier etwas zu verändern, nur in begrenztem Umfang vorhanden. Denn es könnte die Gefahr bestehen, dass auch der „kleine Mann“ oder die „kleine Frau“ zur Kasse gebeten wird. Dabei wird dann leider auch die Möglichkeit vertan, durch besondere Steuern oder Abgaben die zum Teil erheblichen Wertzu-

wächse in den Händen der Grundbesitzer der Allgemeinheit zuzuführen und dadurch einen gerechten Ausgleich zu schaffen.

So könnte es möglich sein, dass der Artikel von Dr. Hans-Jochen Vogel aus dem Jahre 1972 auch 2017 immer noch aktuell sein wird. □

Rosemarie Oltmann ist Mitarbeiterin bei STATTBAU HAMBURG.

Erbbaugrundstücke wieder attraktiv!

Der Landesbetrieb Immobilienmanagement veröffentlichte im Februar 2017 folgenden Text auf seiner Internetseite:

„Die Stadt vergibt Erbbaurechte an Wohnungsgrundstücken sowie Wohnfolgeeinrichtungen grundsätzlich für 75 Jahren an alle anderen Grundstücke – insbesondere Gewerbegrundstücke – für 60 Jahre. Der Erbbauberechtigte kann dabei wählen zwischen einem Einmalentgelt (75 % des Bodenwertes) oder einem laufenden Erbbauzins.“

Vor dem Hintergrund des niedrigen aktuellen Zinsniveaus hat der LfK im Februar 2017 mit Zustimmung der Kommission für Bodenordnung die bei Neuabschluss von Erbbaurechtsverträgen zu zahlenden Erbbauzinssätze abgesenkt. Der laufende Erbbauzins für die Wohnnutzung beträgt nunmehr 2,1 % des Bodenwertes per annum, für eine gewerbliche Nutzung 2,3 % des Bodenwertes per annum. Der Barwert der Erbbauzinsszahlungen über den gesamten Vertragszeitraum entspricht den Einmalentgelten unter Berücksichtigung des derzeitigen Zinsniveaus.“

2) Die Bodenwertzuwachssteuer wurde der Diskussion zu Folge auch in den 70er Jahren diskutiert und in der Münchener Veranstaltung erneut aufgeworfen.

Hintergrund der Steuer ist, dass diese gegebenenfalls als laufende Steuer auf den Wertzuwachs des Bodens erhoben werden könnte.

3) Bewertung Stand 20.06.1948: die Grundsteuer ist Bestandteil von Betriebskostenabrechnungen und wird somit ebenso von Mietern getragen.

4) Prof. Dr.-Ing. E.h. Christiane Thalgott, München, vhw, Heft 3, Mai – Juni 2017

BUNDESWEITER PREIS FÜR GENOSSENSCHAFTS-IDEEN

Spar- und Bauverein Solingen eG vergab 5. Klaus-Novy-Preis

Frank Karthaus und Arno Mersmann

Zum fünften Mal und passend zu ihrem 120. Geburtstag vergab der „Spar- und Bauverein Solingen eG“ am 14. Juli 2017 den bundesweiten Preis für Innovationen beim genossenschaftlichem Bauen und Wohnen.

Ausgezeichnet wurden in diesem Jahr Projekte, die „sozial und innovativ“ die Mitgliedschaft in einer Genossenschaft und das Zusammenleben in Nachbarschaften stärken.

Die Veranstaltung zur Auszeichnung neuer, innovativer Ideen für die Weiterentwicklung der Genossenschaftsidee wird zunehmend zum ungezwungenen Kennenlern- und Diskussionsforum von alten und neu gegründeten Wohnungsgenossenschaften.

Der ehemalige Bauminister des Landes NRW und SPD Landesvorsitzender Michael Groschek bezeichnete Klaus Novy eingangs in seinem Grußwort als Sozialrevolutionär, der das wirtschaftliche, soziale und demokratische Leitbild der Genossenschaft auf die Gesellschaft übertragen wollte. Ein großer, den Renditeerwartungen des Marktes entzogener Wohnungsbestand wie in Wien, wo zwei Drittel der Wohnungen von Genossenschaften und der Kommune gehalten werden, war für Klaus Novy beispielhaft. Michael Groschek plädierte für fördernde Impulse, um eine neue Renaissance von großen und kleinen Genossenschaften ins Leben zu rufen.

Ulrich Bimberg, Vorstandsvorsitzender des Solinger Spar- und Bauvereins und langjähriger Mitstreiter von Klaus Novy in Nordrhein-Westfalen, skizzierte in seinem Rückblick „20 Jahre Klaus Novy Preis“ zentrale Anliegen und Positionen von Klaus Novy. Er zeigte auch auf, wie Klaus Novy's leidenschaftliches Engagement ihn und viele Studienkollegen in den 80er Jahren inspiriert und mitgerissen hat. Er erläuterte,

Dokumentation

Eine ausführliche Dokumentation des Klaus Novy Preises erscheint im September/Oktober im nächsten »Wohnbund Journal«.

dass die Reformforderungen von Klaus Novy zwar im Duktus, nicht aber inhaltlich von den Kernprinzipien der Genossenschaft abweichen.

Acht Projekte, die zuvor von einer Jury aus dem Bewerberpool von 31 eingereichten Beiträgen als besonders innovativ herausgefiltert worden waren, hatten anschließend die Chance sich selber auf der Bühne zu präsentieren. Darunter auch **zwei Hamburger Projekte** und zwar die „Kindergenossenschaft des Bauvereins der Elbgemeinden eG (BVE)“ „und die kleine Dachgenossenschaft „Wohnreform eG“.

Neben den fachlichen Argumenten, die bei der Präsentation der Projekte ins Feld geführt wurden, gab es auch wieder recht lustige und kreative Vorstellungen. So trat J. Goethe als Handpuppe zur Unterstützung des Weimarer Projekts Ro70 auf oder die Wohnreform eG aus Hamburg stellte mit viel schauspielerischem Talent ihre eigene 13-jährige Entwicklungsgeschichte dar.



VORTRAG VON DEM VORSITZENDEN DER SPD NRW MICHAEL GROSCHEK BEI DER PREISVERLEIHUNG



Trotz hervorragender Präsentationen konnten natürlich nur drei Preise vergeben werden. Die Jury war das Publikum. Ur-genossenschaftlich erhielt jeder Teilnehmer an der Veranstaltung einen Wahlzettel ausgehändigt und musste sich entscheiden.

DEN DRITTEN PREIS, mit 1.000 EUR dotiert, erhielt das Münchner Projekt „Bellevue di Monaco eG“, eine Wohn- und Sozialgenossenschaft für geflüchtete Menschen. Die neu gegründete Genossenschaft erhielt von der Stadt München per Erbbauvertrag ein Gebäude. Durch ein Konzept zwischen Betreuung und Mitverantwortung, werden die Bewohner auf ein selbständiges Leben vorbereitet.

DER ZWEITE PREIS, mit 2.000 EUR dotiert, ging an „Inklusiv Wohnen Köln e. V.“ Ursprünglich als Genossenschaft geplant, konnte der Verein die städtische Kölner Wohnungsgesellschaft GAG überzeugen, als Bauherr bereit zu stehen. Der Verein wird in Oktober 2017 sein Objekt beziehen und selbstbestimmt verwalten. Der Verein von Eltern mit behinderten Kindern hat das Nutzungs- und Belegungsrecht.

DEN DIESJÄHRIGEN ERSTEN PREIS, mit 4.000 EUR dotiert, vergab das Publikum ins Ausland. „Mehr als Wohnen eG“ aus Zürich konnte mit seinem außergewöhnlich experimentellen Charakter überzeugen. Getragen von 55 Züricher Wohnungsgenossenschaften wurde eine neue Genossenschaft ins Leben gerufen, um in den bis 2015 errichteten 380 Wohneinheiten die Zukunft des Wohnens in technischer, sozialer, quartiersbezogener oder ökologischer Hinsicht zu erproben.

Typisch Genossenschaft dabei: Was einer allein nicht erreichen kann, schafft man in Gemeinschaft (aller Genossenschaften). In Zürich lebt mittlerweile ca. 20 Prozent der Bevölkerung in Genossenschaftswohnungen; in einer der teuersten Städte Europas die fast einzige Möglichkeit spekulationsfrei dauerhaft günstig wohnen zu können.

„Mehr als Wohnen eG“ hat nicht nur ein sehr großes Wohnungsbauvorhaben gestemmt, sondern zeichnet sich

insbesondere als Sozial- und Kulturgenossenschaft aus. Partizipation und Selbstorganisation stand von Anfang an oben auf der Agenda und ist weiterhin auch nach Bezug der Wohnungen ein wesentlicher Baustein des Zusammenlebens.

Um die ökologischen Ziele des Projektes zu erreichen, haben die Bewohner die Genossenschaft „mer als gemües eG“ gegründet und thematisieren damit auch die energetischen und ökologischen Lebensweisen im Alltag: Vegan oder fleischarm Essen als Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes.

Auf die herausfordernde Frage des Moderators der Veranstaltung „Ede“ Ekkehard Wolff, ob er denn als Fleischesser auch mitmachen und ein Wohnung bekommen könne, bemerkte Claudia Thiesen, die Vertreterin von „Mehr als Wohnen“: „Wenn Sie das doof finden, müssen Sie ja nicht bei uns einziehen.“ □

Frank Karthaus und Arno Mersmann sind ehemalige Mitarbeiter von Klaus Novy.

Klaus Novy

Klaus Novy (* 10. September 1944 in Wien; † 28. August 1991 in Seattle, USA), war 1984 – 1991 Professor für Planungs- und Bauökonomie an der TU Berlin und Experte der europäischen Wohnreform, einer Bewegung, die ab den 90er Jahren des 19. Jahrhunderts Sozialreform, Baukultur und Lebensform in einem sein wollte. Sein besonderes Interesse galt dabei der Wohnungsbaugenossenschaft und ihrem ursprünglichen umfassenden gesellschaftlichen Anspruch.

In seinen zahlreichen Publikationen zeigte Klaus Novy Alternativen zur herrschenden Wohnungspolitik auf. Er beriet als Ökonom nicht nur die wohnungssuchenden Gruppen der „alternativen“ sozialen Bewegungen der 1970er und 1980er Jahre, sondern führte auch zum Teil äußerst kontroverse Diskussionen mit den bestehenden genossenschaftlichen Verbänden und wohnungswirtschaftlichen Institutionen.

BEISPIELHAFT AUCH FÜR DIE HAMBURGER STADTENTWICKLUNG?

Partizipativ, kooperativ und gemeinnützig bauen in Zürich

Frank Karthaus

Die diesjährige Preisträgerin des Klaus Novy Preises – die Baugenossenschaft „mehr als wohnen eG“ – entwickelt ein Quartier und könnte Anregungen für die neu geplanten Wohnquartiere in Hamburg liefern.

In Hamburg sind seit 1985 mehr als 30 neue Genossenschaften mit zusammen mehr als 4.000 Wohnungen entstanden. In den 90er und frühen 2000er Jahren haben diese Neugründungen beim Wohnungsneubau eine kleine aber innovative und soziokulturelle Bedeutung gespielt. Heute sind die kleinen neuen Genossenschaften, die im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus ihr Projekt realisieren wollen, bei der Vergabe städtischer Grundstücke und durch die aktuellen Förderkonditionen stark in den Hintergrund gedrängt worden. Im Koalitionsvertrag stehen hierzu zwar schöne Worte, in der Praxis stehen kleine Genossenschaften weiterhin vor nahezu unüberwindbaren Schwierigkeiten.

Die jungen Genossenschaften der 80er und 90er Jahre sind inzwischen weitgehend erwachsen geworden, d. h. sie haben z.T. ihre Anfangsfinanzierungen umgeschuldet oder werden sie bald schon zurückgezahlt haben. Soweit – so gut. Sie wären aber theoretisch in der Lage, neu zu bauen oder zumindest Beiträge zur Finanzierung neuer Wohnungen zu leisten.

BAU- UND SOLIDARPFLICHT

Für Klaus Novy war die Bau- und Solidarpflicht gegenüber nicht versorgten Genossenschaftsmitgliedern oder für neue Genossenschaften essenziell: Er hat sich stets vehement gegen eine Closed-Shop-Mentalität von Genossenschaften ausgesprochen. Sinngemäß sollten Genossenschaften, die nicht neu bauen und somit nicht mehr offen sind für weitere Mitglieder, eine Befreiung von der Körperschaftssteuer¹⁾ nur erhalten, wenn sie Solidarabgaben in einen Verbundfonds leisten²⁾

Wenn dieser Gedanke ernst genommen werden würde könnten man folgende Frage stellen: Könnten nicht eine Teil der kleinen jungen Genossenschaften und einige der traditionellen Genossenschaften auch in Hamburg ein ähnliches Projekt wie in Zürich wagen? Könnte man nicht in einer solchen Konstellation ein genossenschaftliches Quartier mit 300 – 600 innovativen Wohn- und Gewerbenutzungen entwickeln – z. B. in einem der neu geplanten Quartiere?

Die kleine junge Genossenschaft hätte viel zu bieten, z. B.:

- Erfahrung mit der Selbstorganisation von Gruppen und Umgang mit stressigen Bauphasen (Kostenrahmen muss eingehalten werden), mit neuen generationsübergreifenden Wohnformen,
- Know-how beim ökologischen und energieeffizienten Bauen,
- Kostentransparenz bei den Mieten, die sich nur im Kontext des Förderungsabbaus erhöhen und nach Auslaufen von Mietpreisbindungen niedrig bleiben.
- Einen „gemeinnützig“ Wohnungsbau, der dauerhaft der Bodenspekulation entzogen wäre: Genossenschaften, die Wohnungen nicht veräußern und dauerhaft die Mieten unter dem Marktniveau halten, handeln volkswirtschaftlich zum (all-) gemeinen Nutzen. Solche Baugenossenschaften sind im Sinne des ehemaligen WGG grundsätzlich gemeinnützig, denn sie senken die Marktmieten mittelbar und reduzieren die staatlichen Kosten für Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU – Hamburg zahlt hierfür allein mehr als 600 Mio. EUR p. a.).
- Viel Erfahrungen mit der Integration besondere Zielgruppen bzw. vordringlich Wohnungsuchender.

Natürlich haben auch die traditionellen Genossenschaften in all diesen Fragen und Themen langjährige Erfahrungen. Aber könnte in einer Kooperation zwischen den traditionellen und den jungen Genossenschaften eine besondere Qualität entstehen? Ein Quartier gemeinsam gebaut von einer (Dach) Genossenschaft bestehend aus jüngeren und älteren Genossenschaften sowie interessierten Hamburgern, die schon lange auf eine Aufnahme in eine Genossenschaft warten, könnte auch in Hamburger Bürger ein großes Innovationspotenzial freisetzen.

Das Know-how vieler Genossenschaften und engagierter Hamburger bietet die besten Voraussetzungen für ein Quartier, das sich sozial, architektonisch, ökologisch und partizipativ abhebt von Bauvorhaben privater Investoren. Das neue Quartier sollte ein Leuchtturm sein für die demokratische und soziale Hamburger Genossenschaftskultur. Der Aufruf an die Hamburger Genossenschaften insbesondere an die jungen lautet: „Warum nicht – Packen wir’s an“.

Frank Karthaus ist Mitglied im Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens.

1) bis 1989 durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz [WGG],

ab 1990 über § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG

2) vgl. Novy 1987 – in Bauen und Wohnen mit Zukunft

„MEHR ALS WOHNEN“

Bewerbungstext für den Klaus Novy Preis



WIE WOLLEN WIR IN ZUKUNFT LEBEN? Diese Frage inspirierte rund 30 Züricher Wohnungsbaugenossenschaften und führte zur Gründung der Baugenossenschaft **MEHR ALS WOHNEN**.

Initialzündung war das Jahr 2007, in dem der gemeinnützige Wohnungsbau in Zürich sein 100-jähriges Jubiläum feierte. Eine Erfolgsgeschichte, die den Charakter der Stadt entscheidend prägte: ca. 20% der rund 220.000 Wohnungen in Zürich gehören Genossenschaften und sind gemeinnützig, das heißt: preisgünstige Mietzinse, Renditezielen und der Spekulation entzogen.

Nach Jahren des Stillstands setzte ab Mitte der 90-Jahre bei einigen traditionellen Züricher Genossenschaften wieder rege neue Bautätigkeit ein. Parallel entstanden in Zürich eine Reihe innovativer Gemeinschaftsprojekte wie die Siedlung der Genossenschaften Kraftwerk 1, Dreieck oder Kalkbreite. Damit generierten Genossenschaften neue Erfahrungen im kostengünstigen Bauen und gemeinschaftlich geprägten Wohnen. **MEHR ALS WOHNEN** entstand aus dem Impuls, dieses breit gefächerte Know-how zusammenfließen zu lassen, neue Experimente zu wagen und Erfahrungen weiterzugeben – die Idee einer Innovations- und Lernplattform für den gemeinnützigen Wohnungsbau war geboren.

MEHR ALS WOHNEN plante und realisierte von 2008 – 2015 ein erstes Leuchtturmprojekt einer ganzheitlich verstandenen Nachhaltigkeit: das Hunziker Areal. Der Visionäre, urbane Quartierteil mitten im Entwicklungsgebiet Zürich Nord wurde auf einer 4 ha großen Industriebrache realisiert, welche die Stadt Zürich der Genossenschaft im Baurecht (in Deutschland Erbbaurecht) abgegeben hat.

Heute wird **MEHR ALS WOHNEN** durch 55 Züricher Wohnungsbaugenossenschaften sowie die Bewohnenden des Hunziker Areals und weiteren juristischen und privaten Personen getragen. Zahlreiche Fallstudien über das Areal vertiefend breit gefächerte Themen vom Einsatz zukunftstauglicher Gebäude-

technologie über sozial nachhaltige Quartiersentwicklung bis hin zur Auseinandersetzung mit sozial utopischen Themen. Die ausgewerteten Erkenntnisse stellt **MEHR ALS WOHNEN** dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit auf seiner Website oder im Rahmen von Fachveranstaltungen zur Verfügung.

DAS HUNZIKER AREAL – QUARTIER STATT SIEDLUNG

Das Hunziker Areal ist mehr als eine reine Wohnsiedlung. Es ist ein neuer Quartierteil und damit vernetzter Teil einer Stadt. Dem Quartier dienende Erdgeschossnutzungen und die Durchlässigkeit des Areals sind beispielhafte Maßnahmen für die anstehende Transformation von Zürich Nord und übernehmen bereits jetzt (Sub-) Zentrumsfunktionen.

Zwei Restaurants, Kultursalon, Tonstudio, Musikräume, Yoga und Tanz, Bäckerei, Geigenbau, Fotografie, Grafikatelier, Verlag, Friseursalon, Nagelstudio, Kindergarten, Kindertagesstätte, Igelzentrum, Umzugsshop, Filmemacher, Arztpraxis, Malerwerkstatt, Nähatelier, Gemüsedepot, Ausstellungsraum, Behindertenwerkstatt, Kinderkleiderbörse, Co-Working-Space: viele unterschiedliche Gewerbenutzungen und Angebote stärken den Quartierscharakter, sorgen nicht zuletzt für eine nachhaltige Nahversorgung und bieten rund 150 Personen Arbeit. Zentrale Anlaufstelle für Anliegen der Mietenden ist die Reception der Genossenschaft. Diese nimmt auch Pakete entgegen, betreibt das genossenschaftseigene Gästehaus und organisiert Führungen, die Verwaltung der Seminarräume und den E-Bike Verleih der Mobilitätsstation.

Auf dem Hunziker Areal gehört eine hohe Diversität der Bewohnenden hinsichtlich Alter, Herkunft und ökonomischem sowie beruflichem Hintergrund zum gelebten Alltag. Preiswerter Wohnraum, 20% subventionierte Wohnungen sowie die Zusammenarbeit mit verschiedenen Stiftungen,

Diesjährige Preisträgerin des Klaus Novy Preises kann wesentliche Anregungen zur Planungs-, Bau- und Partizipationskultur für die anstehenden großen Neubauprojekte in Hamburg geben. Deshalb hat sich **FREIHAUS** entschlossen, den Bewerbungstext der Baugenossenschaft „mehr als wohnen“ zu veröffentlichen.



die Betreutes Wohnen anbieten, ermöglichen auch benachteiligten Bevölkerungsgruppen langfristig stabile Mietverhältnisse und Teilhabe am Siedlungsleben. Die 380 Wohneinheiten in 13 Gebäuden bieten Wohnungen für Familien, Einzelpersonen, ältere Menschen und Lebensgemeinschaften: vom Studio bis zur WG-Wohnung, vom Wohnatelier bis zur 12 ½ Zimmer Satelliten Wohnung. Diese neue Wohnform bietet eine attraktive Möglichkeit für eine Gruppe von Menschen, die zusammenleben, aber gleichzeitig auch eine Rückzugsmöglichkeit möchten.

Das Hunziker Areal ist eine von fünf Schweizer Arealen, die erstmals mit dem Label „2000-Watt-Areal im Betrieb“ zertifiziert sind. Erreicht wird dies mit kompakten, energetisch effizienten, ökologisch gebauten Häusern, dem Einsatz neuer Technologien (wo nötig und sinnvoll) und einem tiefen Energieverbrauch auf der Grundlage nicht fossiler Ressourcen. Durch umfassende Messungen und Vergleiche kann die Bilanz laufend optimiert werden. Auf der sozialen Ebene helfen Konzepte, welche die Mobilität reduzieren und umweltverträglicher gestalten (Stichwort ‚autoarm‘) oder nachhaltige Modelle für Konsum, den Flächenverbrauch und die Alltagsgestaltung. Wesentlich für den Erfolg ist die Kommunikation mit Bewohnenden, die mit ihrem Verhalten die Bilanz deutlich beeinflussen.

DAS ZUSAMMENLEBEN MITGESTALTEN

Partizipation ist wichtiges identifikationsstiftendes Element im Planungsprozess und Zusammenleben, basisdemokratische Strukturen und solidarische Werte die Grundlagen der Genossenschaft. Die Bewohnenden des Hunziker Areals identifizieren sich mit ihrem Quartierteil, fühlen sich zuhause und können sich persönlich entfalten.

Bereits während der Planungsphase des Hunziker Areals fanden Prozesse der Mitwirkung statt. In Echoräumen disku-

tierten Fachpersonen, Genossenschaftsvertreter/innen und zukünftige Bewohnende Themen wie Nutzungsmix, Ökologie oder Technologie; die Ergebnisse flossen ins Wettbewerbsprogramm ein. Die städtebaulichen Regeln entwickelten die Projektbeteiligten im Dialog mit den Planenden. Der konstruktive Dialog aller Beteiligten prägte das Projekt bis zur Fertigstellung. Die Architektur unterstützt Begegnung, z. B. mit großzügigen Treppenhäusern, die über Fenster Einblick in Wohnungen bieten.

Mit dem Einzug der 1.200 Bewohnenden ins Hunziker Areal von Herbst 2014 bis Sommer 2015 hat sich die Mitwirkung verändert und entwickelt. Seither übernehmen Quartiersgruppen eine elementare Rolle bei der Gestaltung des Quartierslebens. Sie bestehen aus mindestens 5 Mieter*innen und leisten ehrenamtliche Beiträge zum gesellschaftlichen Leben. In den ersten zwei Jahren seit Bezug sind bereits 30 Quartiersgruppen entstanden, die ein breites Spektrum an Angeboten abdecken: Baby-Treffen, Bibliothek, Cafetreff, Gemeinschaftsgarten, Jugend, Klettern, Quartierkino, Raum der Stille, Recycling, Tauschhalle, Sauna oder Reparatur-Werkstatt, um nur einige zu nennen. Für ihre kostenlosen Angebote, die allen Mietenden offen stehen, können sie bei der Allmendkommission finanzielle Beiträge beantragen und Allmendräume gratis nutzen.

Neben der Miete zahlen alle erwachsenen Mieter/innen einen monatlichen einkommensabhängigen Genossenschaftsbeitrag zwischen 10 und 30 Franken. Aus diesem Budget stehen jährlich 80.000 Franken für Projekte zur Verfügung. Einige Initiativen vernetzen sich mit dem Quartier oder fördern alternatives Konsumverhalten, wie die Genossenschaft „mehr als Gemües“, die eine solidarische Landwirtschaft aufgebaut hat. Eine Leiterin Partizipation als Angestellte der Genossenschaft begleitet die Mitwirkungsprozesse und ist Anlaufstelle für die Koordination von Nachbarschaft und Quartierentwicklung. □

DIE VIER SÄULEN DES WIENER MODELLS

Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie
als Qualitätssäulen beim geförderten Wohnungsbau

Rudolf Scheuven

Eine Gruppe von PolitikerInnen und Verantwortlichen einer Wohnungsbaugesellschaft einer deutschen Stadt auf Rundgang durch die Seestadt Aspern. 80 % aller Wohnungen sind dort mit Mitteln des geförderten Wohnbaus realisiert. Doch wer dort eine eher triste Sozialsiedlung und Schlafstadt erwartet hatte, findet einen höchst abwechslungsreichen und lebendigen Stadtteil vor.

In den Erdgeschoßzonen der Janis-Joplin-Promenade befindet sich ein breites Angebot an Geschäftsnutzungen für die Grundversorgung, Gemeinschaftsräume, Fahrradwerkstätten. Die öffentlichen Räume sind, anders als in vielen neuen Stadtgebieten die man kennt, anspruchsvoll gestaltet. Verleihsysteme für E-Bikes, Räder und E-Lastenräder bis hin zum Einkaufstrolley für die Haushalte sind Teil eines innovativen und umfassenden Mobilitätskonzeptes. Sogar ein Schwimmbad auf dem Dach eines Gebäudes findet sich hier.

Die Besucher fragen sich, wie all dies über den geförderten Wohnungsbau bei Mietobergrenzen von rund 7,50 EUR/qm überhaupt möglich sei? Von daher lohnt es, sich das Modell des Wiener geförderten Wohnungsbaus und die damit verknüpften Qualitätsstandards und Instrumente etwas genauer anzuschauen.

DER HOHE STELLENWERT DER OBJEKT FÖRDERUNG

Weit mehr als die Hälfte aller WienerInnen leben aktuell in einer geförderten Wohnung. 220.000 Gemeindewohnungen, von der Kommune errichtet und verwaltet, sowie 200.000 mit unterschiedlichen Fördermodellen subventionierte und von gemeinnützigen Bauträgern errichtete und verwaltete Neubauten sorgen dafür, dass das „Wiener Modell“ des Sozialen Wohnens weltweit Beachtung findet.

Es sind Projekte wie die Seestadt Aspern oder der neue Stadtteil auf dem ehemaligen Nordbahnhofgelände, die neben den Wohnhöfen des Roten Wiens aus den 1920er und frühen 30er Jahren, zu Vorzeigeprojekten der Wiener Stadtentwicklung und des geförderten Wohnungsbaus wurden.

Während beispielsweise in Deutschland alte Wohnungsbestände und kommunale wie gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften an Höchstbieter verkauft und die Wohnungspolitik zur Subjektförderung übergegangen ist, hat Wiener an der wohnungspolitischen Ausrichtung auf die Objektförderung festgehalten.

Wien verfügt damit über ein besonderes Instrument, das den qualitätsbezogenen Wettbewerb fördert und Beiträge dazu leistet, das Herausforderungen der Stadtentwicklung und des leistbaren Wohnens aktiv und qualitätssetzend beeinflussen zu können.

EIN BESONDERES QUALITÄTSSICHERNDES INSTRUMENTARIUM

Der Stadt steht dazu ein einzigartiges rechtliches, finanzielles und administratives Instrumentarium zu Verfügung. Eine wichtige Schlüsselfunktion nimmt dabei der wohnfonds_wien ein, der in den 1980er Jahren als Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds gegründet wurde. Seine Kernaufgaben fokussieren auf die gezielte Bodenbevorratung und die Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau, über die die Bodenpreisentwicklung im geförderten Wohnungsbau preisdämpfend beeinflusst und kurzfristige Marktschwankungen ausgeglichen werden sollen.

HOHE QUALITÄTSSTANDARDS IM GEFÖRDERTEN WOHNBAU

Ein zweiter Aspekt ist entscheidend für den Wohnbau in Wien. Es sind die hohen Qualitätsstandards, die bei allen Projekten nachgewiesen werden müssen, die mit Mitteln der Wohnbauförderung realisiert werden sollen. Zu den Standards zählt die Bereitstellung von Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsküchen, Fahrradwerkstätten, gelegentlich auch Schwimmbäder etc.) ebenso, wie besondere Beiträge zum klima- und ressourcenschonenden Bauens, die Alltagstauglichkeit wie die anspruchsvolle architektonische Gestaltung. Zur Sicherstellung dieser Qualitäten, wurde 1995 das Instrument der Bauträgerwettbewerbe eingeführt.

DER BAUTRÄGERWETTBEWERB

Bei einem Bauträgerwettbewerb handelt es sich um ein öffentlich ausgelobtes Verfahren. In der Regel stellt der wohnfonds_wien dazu entsprechende Grundstücke bereit, die auf der Basis eines gedeckelten Preises für den Baugrund im geförderten Wohnbau (aktuell liegt dieser bei 235 EUR/qm Wohnnutzfläche) entwickelt werden. Alternativ werden die Grundstücke von Bauträgern eingebracht, die mit Mitteln der Wohnbauförderung entwickelt werden sollen. Dies betrifft die Entwicklung neuer Quartiere ab einer Größenordnung von derzeit 500 Wohneinheiten, für die zwingend Bauträgerwettbewerbe unter der Regie des wohnfonds_wien durchzuführen sind.

Der Bauträgerwettbewerb dient der Ermittlung von Projektteams aus Bauträgern, ArchitektInnen, FreiraumplanerInnen und ExpertInnen (Sozialplanung, Gemeinwesenarbeit, Verkehr/Mobilität), die auf den ausgeschriebenen Bauplätzen Realisierungskonzepte zur Wohnbau- und zur Quartiersentwicklung anbieten und diese unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln auch umsetzen.

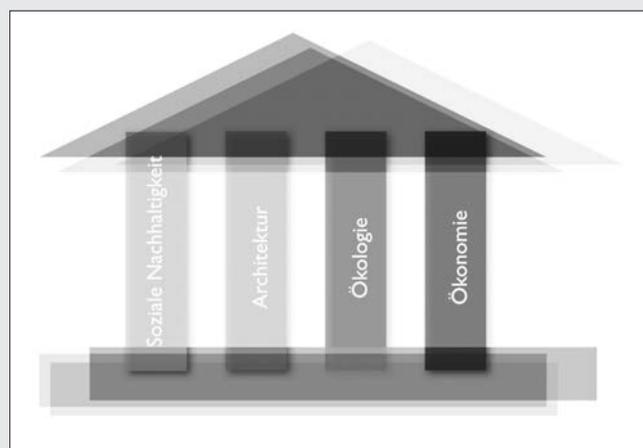
Die Bewertung erfolgt durch eine interdisziplinär besetzte Jury aus BeamtInnen, MitarbeiterInnen des wohnfonds_wien, ArchitektInnen, PlanerInnen und ExpertInnen für ökologische und soziale Fragen, die die Beiträge anhand von vier Qualitätssäulen beurteilt: Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit. Die aus einem Bauträgerwettbewerb hervorgegangenen Gewinner sind anschließend verpflichtet, die juriierten Projekte in der eingereichten Form auch zu realisieren.

VIER QUALITÄTSSÄULEN

Bauträgerwettbewerbe unterscheiden sich damit deutlich von Architektur- oder Investorenwettbewerben. Basierend auf den vier Qualitätssäulen geht um eine **gleichwertige Betrachtung und Bewertung** der Architektur, des ökonomischen Konzeptes, der sozialen wie der ökologischen Nachhaltigkeit:¹⁾

- Im Bereich der **ÖKONOMIE** werden Aspekte wie Grundstückskosten, Gesamtbaukosten, Betriebskosten, Nutzerkosten (Mieten, Mietnebenkosten), Vertragsbedingungen wie die Kostenrelevanz der Bauausstattung in die Bewertung der Beiträge einbezogen. Hierzu müssen detaillierte Kostenkalkulationen eingebracht werden, die im Rahmen einer Vorprüfung nachvollzogen und über die Jury in die Bewertung einbezogen werden.
- Im Bereich der **SOZIALEN NACHHALTIGKEIT** rücken Aspekte der Alltagstauglichkeit wie die soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation oder identifikationsstiftende Maßnahmen in den Fokus der Beurteilung. Zudem geht es um die Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Bildungsangebote wie Flächen für gewerbliche und/oder Handelsnutzungen.
- Im Bereich der **ARCHITEKTUR** geht es sowohl um städtebauliche Aspekte wie um die konkrete Gebäudestruktur, die Qualität der Wohngrundrisse wie die Gestaltung der Fassaden.
- Der Fokus im Bereich der **ÖKOLOGIE** richtete sich auf die Verbesserung energetischer Standards, den Einsatz erneuerbarer Energien wie die Minimierung von Stoffströmen und Emissionen in der Herstellung der Wohngebäude. Insgesamt soll der Wohnbau, beispielsweise über quartiersbezogene Mobilitäts- und Sharingkonzepte dazu beitragen, umweltbewusste Lebensstile zu fördern.
Darüber hinaus geht es um die Herstellung differenzierter Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum wie um dessen Qualität.

4 Säulen-Modell des Wiener Wohnungsbaus



Abhängig vom Projektvolumen hat sich jedes geförderte Wohnbauvorhaben einer Qualitätsprüfung nach dem 4-Säulen-Modell zu stellen:

SOZIALE NACHHALTIGKEIT. Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen im Gemeinschaft, Wohnen für wechselnden Bedürfnisse

ARCHITEKTUR. Stadtstruktur, Wohnstruktur, Erscheinungsbild, Innovationspotenzial

ÖKONOMIE. Grundstückskosten, Herstellungskosten, Kosten- und Vertragsbedingungen

ÖKOLOGIE. Bautechnik, Bauökologie, Freiraum/Grünraum

REGULIERTE VERFAHREN

Vergleichbar zu klassischen Wettbewerben, bewegen sich auch die Bauträgerwettbewerbe in einem regulierten Verfahren. Basierend auf einer öffentlichen Ausschreibung und einer vom wohnfonds_wien entwickelten Auslobung, werden Konzepte entwickelt, die von einem Ingenieurbüro vorgeprüft, im Rahmen von Dienststellengesprächen bezogen auf die Umsetzbarkeit und Förderbarkeit erörtert und von der Jury abschliessend beurteilt werden.

Aufgrund der Komplexität der Beurteilungskriterien bedingt die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb eine enorme fachliche Kompetenz und Erfahrung der beteiligten Teampartner. Schließlich geht es hier nicht „nur“ um städtebauliche oder architektonische Fragen sondern gleichermaßen auch um die Ermittlung der Investitions- und Betriebskosten wie der Nutzerkonditionen und um die Entwicklung plausibler und umsetzbarer Mitbestimmungskonzepte. Dies bereits auf der Ebene des Wettbewerbs!

Indem in einem Bauträgerwettbewerb alle vier Qualitätssäulen gleichberechtigt in die Beurteilung einbezogen werden, sind wirklich Ausreißer, beispielsweise bezogen auf experimentelle Architekturansätze, relativ selten. Hinzu kommt, dass der Bauträgerwettbewerb, auch bei größeren Quartiersentwicklungen, lange Zeit immer nur bauplatzfixiert angegangen wurde. Übergreifende und quartiersbezogene Ansätze, beispielsweise im Bereich der Entwicklung der öffentlichen Räume, der Mobilität, der Energieversorgung oder bezogen auf die Entwicklung der Erdgeschosse für gewerbliche Nutzungen, kamen dabei viel zu kurz. Dies hat sich in den vergangenen Jahren durch die Einführung zweistufiger und in der zweiten Stufe dialogorientierter Bauträgerwettbewerbe verändert. Im Rahmen einer offenen ersten

1) wohnfonds_wien (Hg): Beurteilungsblatt zum 4-Säulen-Modell, Oktober 2009



LUFTAUFNAHME
DER SEESTADT ASPERN
IN WIEN

Stufe werden von der Jury jene Teams ausgewählt, die sich über ihre konzeptiven Ansätze ausgezeichnet haben und denen zur zweiten Stufe konkrete Bauplätze in dem Quartier zugewiesen werden. In der zweiten Stufe werden die Konzepte von den ausgewählten Teams weiter ausgearbeitet und qualifiziert. Eine Folge von Workshops sichert dabei den kontinuierlichen und bauplatzübergreifenden Austausch der Teams untereinander – was die Qualität integrierter Ansätze maßgeblich erhöht hat. Zum Ende der zweiten Stufe bewertet die Jury die Förderfähigkeit der einzelnen Projekte und gibt gegebenenfalls Auflagen mit auf den Weg, die vor einer Förderzusage eingelöst werden müssen.

WIEN UND DIE INTERNATIONALE BAUUSSTELLUNG „NEUES SOZIALES WOHNEN“

Seit ihrer Einführung hat sich der Bauträgerwettbewerb als qualitätssicherndes Instrument im geförderten Wohnbau bewiesen. Dennoch macht sich auch Kritik an den hohen Qualitätsstandards und am Bauträgerwettbewerb selbst fest. Immer wieder wird herausgestellt, dass die hohen Qualitätsstandards wie überzogene Normen mit dazu beigetragen, dass der geförderte Wohnbau im wesentlichen nur noch die einkommensstärkere Mittelschicht anspricht. So kann im frei finanzierten Wohnbau, begründet in den derzeit niedrigen Kapitalzinsen und den fehlenden Qualitätsstandards, kostengünstiger gebaut werden – ohne dass sich dies allerdings auch in günstigeren Mietkonditionen ausdrücken würde.

Insgesamt gerät der soziale Wohnbau in Wien angesichts stark steigender Grundstückspreise, eines durchschnittlich stagnierenden bzw. sinkenden Realeinkommens und eines stagnierenden Wirtschaftswachstums zunehmend unter Druck. Die Herausforderungen sind daher groß, das etablierte Instrumentarium im geförderten Wohnungsbau weiterzuentwickeln und neu zu justieren.

Mit der Erklärung zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung zum Thema „Neues Soziales Wohnen“, will die Stadt Wien nun neue Akzente im Bereich des geförderten Wohnungsbaus setzen. Im Zentrum der IBA Wien 2022 stehen die drei großen Themenfelder: der Neubau, die Bestandsentwicklung und das Zusammenleben in einer zunehmend vielfältigeren Gesellschaft.

Wie lassen sich die hohen Anforderungen an die Leistbarkeit bei dem hohen Druck auf die Wohn- und Immobilienmärkte sichern? Welche neuen Partner, Träger- und Finanzierungsmodelle können entwickelt werden, um die Herausforderungen des sozialen Wohnens auch in Zukunft bewältigen und gestalten zu können? Und was bedeutet dies für die Weiterentwicklung der Qualitätsstandards wie für die Weiterentwicklung des bewährten Instruments der Bauträgerwettbewerbe?²⁾ Wir dürfen gespannt sein, was sich hier weiter entwickeln wird. □

Rudolf Scheuven ist Dekan der Fakultät für Architektur und Raumplanung und war sechs Jahre stellvertretender Vorsitzender des Grundstücksbeirates der Stadt Wien und ständiges Mitglied der Bauträgerjury im geförderten Wohnbau in Wien.

²⁾ IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hg): Programmatik zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022 – Rahmen, Struktur, Memorandum; Wien 2017, S. 21

SELBSTBAU ALS INNOVATIVER BEITRAG

Integration durch Arbeit – ein Wiener Selbsthilfeprojekt mit Flüchtlingen für bezahlbaren Wohnraum

Sabine Pollak und Silja Tillner

*Selbstbau, Integration und Materialexperiment.
Ein engagiertes Wiener Projekt stellt sich vor.*

Wien ist eine wachsende Stadt und sowie in den meisten Metropolen entsteht eine erhöhte Nachfrage nach leistbarem Wohnen. Gleichzeitig stiegen auch in Wien die Grundstückspreise in den letzten Jahren massiv an. Es wird also zunehmend schwieriger, gefördertem Wohnbau, der in Wien seit Mitte der 1990er Jahre den hauptsächlichen Wohnraumbedarf abdeckt, zu errichten. Viele Wohnungssuchende weichen daher auf den frei finanzierten Privatwohnungsmarkt aus.

2015 erhöhte sich vor dem Hintergrund der großen Flüchtlingskrise der Druck auf den privaten Wohnungsmarkt noch. Asylberechtigte haben zwar ein Bleibe- und Arbeitsrecht, aber erhalten keinen Zugang zum sozialen Wohnbau.

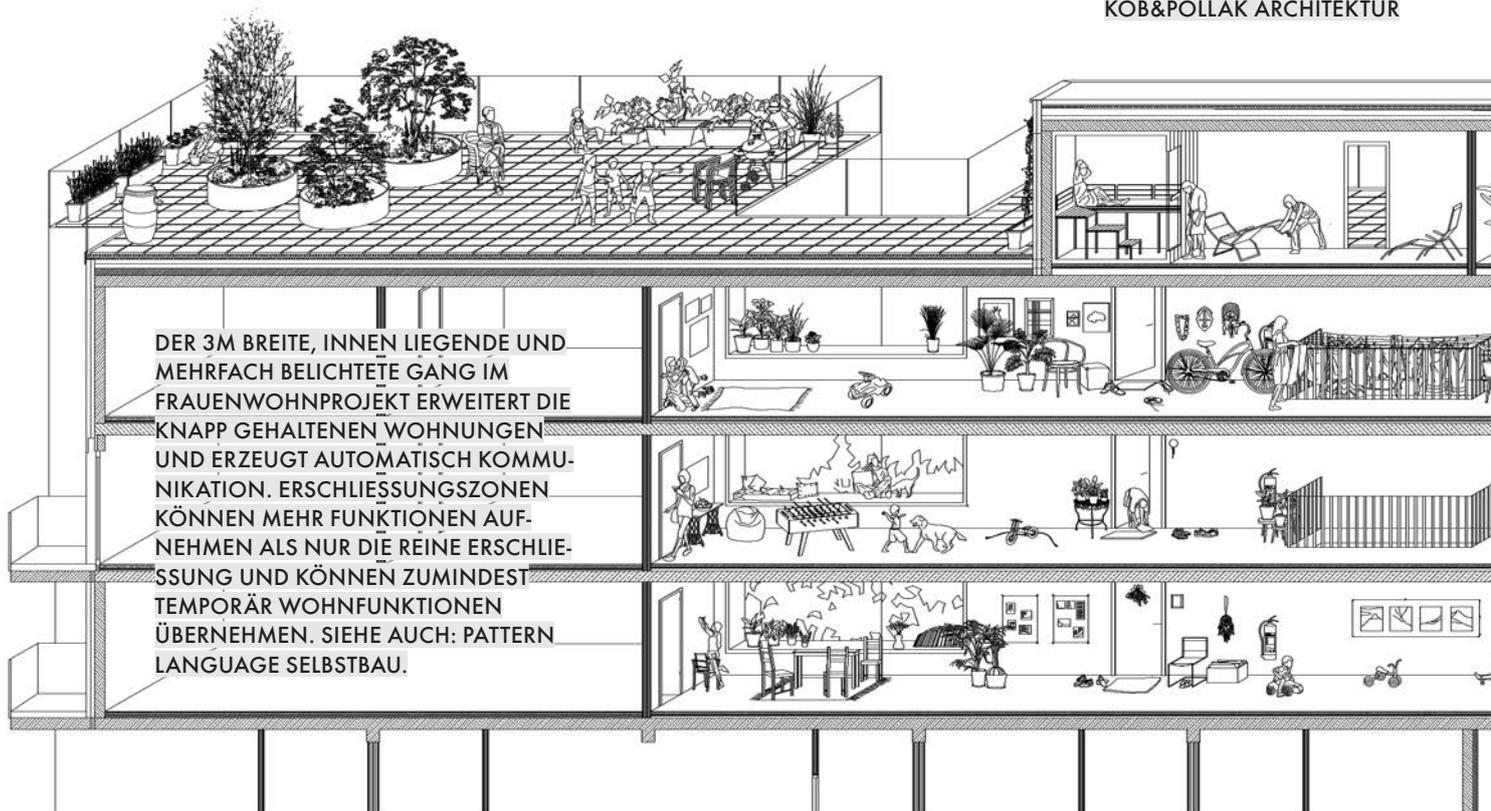
Vor diesem Hintergrund entstand die Idee zu einem Selbstbau-Wohnprojekt, das unter der aktiven Mitwirkung von Asylberechtigten für die am Bau Mitwirkenden leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen soll. Ein erstes Konzept wurde bereits 2015 erstellt und dem Aspern Beirat der Seestadt Wien (das größte Stadterweiterungsareal Wiens) präsentiert.

Die Idee stieß auf großes Interesse, woraufhin die Architektinnen Silja Tillner und Sabine Pollak Anfang 2016 ein Forschungsprojekt bei der Wiener Wohnbauforschung beantragten. Man wollte untersuchen, wie ein Selbstbauprojekt im Kontext des geförderten Wiener Wohnbaus umsetzbar wäre. Als historischer Bezug diente dabei die erste Wiener Siedlerbewegung am Beginn des 20. Jahrhunderts, die den Wiener Wohnbau ebenso stark prägte wie die Bauten des Roten Wiens.

INTEGRATION DURCH SELBSTBAU

Die Frage nach einer möglichen Integration von Asylberechtigten beschäftigt seit 2015 viele. In den Diskussionen war man sich meist einig darüber, dass für eine solche Integration die neu zuziehenden Personen in einen Arbeitsprozess integriert werden müssen. Zugleich benötigt es gute, kommunikative, flexible und vor allem leistbare Wohnbauten. Es lag also nahe, diese Erkenntnisse zusammen zu führen und die

ERSCHLIESSUNGS- UND KOMMUNIKATIONSZONE
FRAUENWOHNPROJEKT RO*SA DONAUSTADT,
KÖB&POLLAK ARCHITEKTUR



SELBSTBAU BEDEUTET
IDENTIFIKATION MIT
DEM BAU, ABER AUCH
MATERIALEXPERIMENT,
ZUM BEISPIEL MIT LEHM



ZUM KONKRETEN PROJEKT IN WIEN

Zwei Dinge haben in Wien derzeit hohe Priorität: die Schaffung kostengünstigen Wohnraums sowie die Aktivierung von bürgerschaftlicher Eigeninitiative und Zusammenarbeit über kulturelle Grenzen hinweg.

Für das Projekt in Wien soll vor allem die Ziegelbauweise zum Tragen kommen. Selbstbauprojekte in Ziegelbauweise können auf mehreren Ebenen einen wertvollen Beitrag leisten – einerseits auf der praktisch technischen Ebene als „einfache“ und effiziente Baumethode, andererseits auf der sozialen Ebene als Projekt zur Verständigung von Menschen unterschiedlicher Milieus und Kulturen. Wohnungssuchende, Fachleute und Studierende können sich über eine gemeinsame Arbeit kennenlernen und verständigen. Gleichzeitig können neue Wohnungstypologien entstehen, die ein integratives Modell zum Ziel haben und zwischen Kulturen und Generationen vermitteln. Die Eigenleistung der MieterInnen und ein geringerer Ausbaustandard sollen die Wohnungen außerordentlich günstig werden lassen. Durch die partizipatorische Komponente wird den MieterInnen mehr als eine herkömmliche Wohnung geboten, nämlich die über das Mietobjekt hinausgehende aktive Teilnahme an einer sozialen Gemeinschaft.

Idee zu dem Projekt entstand: ein Selbstbau-Wohnprojekt in Wien, das unter anderem mit Asylberechtigten gebaut wird, die dann auch darin wohnen sollen. Ein solches Projekt sollte zum einen leistbar sein und zum anderen einen Beitrag zu einer Integration von Asylberechtigten leisten.

Die Ende 2016 abgeschlossene Forschungsarbeit bildet nun die Grundlage für ein konkretes Projekt und für weitere, ähnliche Vorhaben, die vielleicht folgen werden. 2016 war auch jenes Jahr, in dem sich Diskussionen innerhalb der Disziplin der Architektur meist auf die Biennale in Venedig bezogen, und hier vor allem auf die Arbeit des chilenischen Architekten Alejandro Aravena. Er prägte diese Biennale als Kurator und zugleich als Architekt und Autor etlicher Selbstbauprojekte in Chile. Diese Projekte beruhen meist auf Eigeninitiativen, werden gemeinsam mit zukünftigen BenutzerInnen konzipiert und mit diesen in Eigenarbeit errichtet.

Aravenas Selbstbau-Projekte und viele andere aus allen Kontinenten zeigten, dass die Architektur solcher Projekte meist experimenteller ist als bei herkömmlichen Wohnbauten. Sie zeigten auch, dass Selbstbau-Projekte besser angenommen werden und mehr Identifikation erzeugen als normale Auftragsarbeiten, denn Bauen verbindet. Selbstbau-Projekte sind meist auch nachhaltiger als traditionell gebaute Projekte, da lokale Baustoffe in traditionellen Bauweisen zum Einsatz kommen. Und letztlich integrieren sie mehr Frauen in den Bauprozess, als es sonst der Fall ist. Die Biennale 2016 demonstrierte, dass es nicht um vordergründige Ästhetik geht, sondern um das gemeinsame Entwickeln und Realisieren von Projekten, die jenen dienen, die an dieser Entwicklung beteiligt sind. Insgesamt ist das Interesse an Hands-on- oder 1:1-Projekten seit einigen Jahren groß und hat durch den Kontext der Biennale gleichsam eine fachliche Approbation erhalten.

Dabei spielt auch der wissenschaftliche Kontext von Universitäten eine große Rolle. Viele der weltweiten Initiativen zum Selbstbau gehen von Universitäten aus, wie etwa auch in Österreich das Studio BASEhabitat an der Kunstuniversität Linz oder das Design Build – Studio an der TU Wien. Beide sollen in das Wiener Projekt integriert werden.

Die Chance zur Umsetzung dieses Experiments entsteht im Rahmen der IBA Wien, die explizit Innovation im Wohnbau unterstützen will. Das Ziel des Projektes, das derzeit den Status eines IBA-Kandidaten hat, ist die Umsetzung eines zukunftsorientierten Modells von Selbstbau, das auf der Entwicklung nachhaltiger Typologien und auf Vorschlägen zu einer neuen Standardisierung im Wohnbau aufbaut. Im Gegensatz zu früheren Selbstbauprojekten geht es nicht um einen hohen Individualisierungsgrad, sondern darum, Selbstbau effizient anzuwenden und weiterzuentwickeln.

Der im Forschungsprojekt theoretisch konzipierte Prozess für Selbstbauprojekte soll im Rahmen der IBA Wien nun in der Praxis getestet und in Zukunft wiederholt werden. Es soll nicht ein singuläres Projekt entstehen, vielmehr soll eine innovative Planungs- und Arbeitsweise installiert werden, die auch zukünftig von anderen Teams angewandt werden kann. Die im Rahmen des Forschungsprojektes vorentwickelten Module sollen in der Praxis getestet und danach reproduzierbar werden.

Ziegel soll als Baustoff möglichst experimentell verwendet werden und über eine reine konstruktive Anwendung hinausgehen. Die verschiedenen haptischen und atmosphärischen Eigenschaften des Materials sowie die strukturellen Möglichkeiten sollen für Wände und Böden ausgetestet werden.

Das im Rahmen des Forschungsprojektes erarbeitete Modell für die Konzeption und Organisation von Selbstbauprojekten soll im Rahmen der IBA anhand eines konkreten Vorhabens in Wien getestet werden, bei dem es um die Realisierung von Selbstbau in verdichteten Gebäudestrukturen geht. Das Testprojekt soll ein mehrgeschossiger Wohnbau mit etwa hundert Wohnungen sein. □

Sabine Pollak ist Architektin in Wien.
Köb&Pollak Architektur, office@koebpollak.com
Silja Tillner ist Architektin in Wien.
Architekten Tillner & Willinger, s.tillner@tw-arch.at

SERVICE

Veranstaltungen

KURSE, RUNDGÄNGE UND FORTBILDUNGEN

KURSE UND RUNDGÄNGE zu Hamburg-Themen	STADTRUNDGÄNGE zu stadtplanerischen Themen
Veranstalter: Hamburger Volkshochschule	Veranstalter: Stattreisen Hamburg e. V.
Telefon: 040-428414284	Kuhberg 2, 20459 Hamburg
www.vhs-hamburg.de service@vhs-hamburg.de	Telefon: 040-8708010-0 Fax: 040-8708010-1
Hamburg in Bewegung – Spaziergänge zur Architektur- und Baugeschichte	www.stattreisen-hamburg.de info@stattreisen-hamburg.de
Termine: 23. September – 04. November 2017, 4 Termine, 12 UStd.	Anmeldung empfohlen
Kurszeiten: samstags, 14–16:15 Uhr	Alle Termine unter www.stattreisen-hamburg.de
Kulturspaziergänge	GANZJÄHRIG
Termine: 07. September 2017 – 25. Januar 2018, 2 UStd.	Rund um die Elbphilharmonie
Kurszeiten: donnerstags, 13:45–15:15 Uhr	Termine: freitags 17:30 Uhr
Stadtentwicklung: Einmal quer durch Hamburg	Kosten: € 16,- (inkl. Plaza-Ticket)
Termin: Freitag, 22. September 2017	Die Innenstadt
Kurszeit: 15–18 Uhr	Termine: samstags: 15 Uhr
Stadtteiltour Rothenburgsort – Hamburgs wilder Osten	Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
Termin: Donnerstag, 14. September 2017	SEPTEMBER, OKTOBER, NOVEMBER 2017
Kurszeit: 15–18:15 Uhr	Die Wasserkunstinself Kaltehofe: Industrie und Idyll
Hamburg – Stadtexkursionen am Vormittag	Termin: Sonntag, 24. September: 14 Uhr
Termin: 20. September – 29. November 2017	Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
Kurszeiten: dienstags, 9:45 – 12:00 Uhr	Jüdisches Leben im Grindelviertel
	Termine: Samstag, 9. September: 15 Uhr und Sonntag, 8. Oktober und 12. November: 14 Uhr
	Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
	Aufgesprüht und hingeklebt: StreetArt in Hamburg
	Termine: sonntags, 22. Oktober und 26. November: 14 Uhr
	Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
	BIS ENDE OKTOBER 2017
	Die Beatles auf St. Pauli
	Termine: samstags: 15 Uhr
	Kosten: € 20,- (inkl. Live-Musik und Abschlusskonzert)
	BIS ENDE NOVEMBER 2017
	Speicherstadt und Hafencity
	Termine: mittwochs bis sonntags: jeweils 15 Uhr
	Kosten: € 14,-/erm. € 12,- p.P.
	St. Pauli-Quickie
	Termine: freitags und samstags: 20 Uhr
	Kosten: € 14,-
FORTBILDUNG UND BERATUNG zum Thema selbständiges und selbstbestimmtes Wohnen älterer Menschen – zuhause oder in neuen Wohnformen	
Veranstalter: Niedersachsenbüro „Neues Wohnen im Alter“ in Kooperation mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems	
Träger: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung	
Ort: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg	
Telefon: 05 11-16 59 10-80	
www.fgw-ev.de info@neues-wohnen-nds.de	
Kosten: € 59,- inkl. Seminarunterlagen und Getränke; € 35,- für Mitglieder des FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., www.fgw-ev.de	
Anmeldung: info@neues-wohnen-nds.de	
Fortbildung in Oldenburg: Gemeinschaftliche Wohnprojekte und ambulant betreute Wohngemeinschaften: Initiieren, realisieren und fördern	
Termin: Donnerstag, 28. September 2017 10–16 Uhr	
Das Programm der Fortbildung finden Sie ca. 4 Wochen unter http://www.neues-wohnen-nds.de/termine-und-aktuelles/	

SERVICE

Tipps

BÜCHER

EUROPA GEMEINSAM WOHNEN/ EUROPE CO-OPERATIVE HOUSING (WOHNBUND)

Neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen sind in vielen europäischen Ländern eine Antwort auf den demografischen Wandel, sich verändernde Familienstrukturen und ein wachsendes Umweltbewusstsein. Dieses Heft widmet sich schwerpunktmäßig den Organisationen im Wohnbund Beratungsnetzwerk, die den integrierten Ansatz verfolgen. Solche, die sowohl das einzelne Wohnprojekt mit seinen spezifischen Zielen und Anforderungen, als auch das Stadtquartier und die Stadtgesellschaft bei der Entwicklung von Konzepten und Strategien im Blick haben.

€ 24,50 plus Porto, Bezug über info@stattbau-hamburg.de oder direkt beim Verlag unter jovis.de.

WOHNEN MIT ZUKUNFT – 30 JAHRE STATTBAU HAMBURG

Über 30 Jahre hat die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Innovationen in den Bereichen Wohnen und soziale Stadtentwicklung in Hamburg eingebracht und viele sinnstiftende nachhaltige Projekte umgesetzt. Die Herausforderungen einer lebenswerten Großstadt im 21. Jahrhundert gehen aber weiter, die Lebenslagen und damit auch die Wohnbedürfnisse werden vielfältiger. Komplexe Probleme, die es auch in Hamburg immer noch gibt, brauchen komplexe Lösungsansätze. Und dafür braucht eine Großstadt Träger wie die STATTBAU, um solche Lösungsansätze nicht nur theoretisch zu entwickeln, sondern sie auch praktisch umzusetzen. Wie es mal war und wie es weitergeht – dieses Buch gibt einen Einblick wie sich das Wohnen mit Zukunft in Hamburg in den letzten Jahren entwickelt hat und welchen Beitrag STATTBAU dazu leistet. Herausgegeben von STATTBAU HAMBURG GmbH, Hamburg 2016

€ 10 plus Porto; Bezug direkt über STATTBAU HAMBURG GmbH gegen Vorkasse

FILME

DIE ESSO HÄUSER – DER FILM

Ein Film von Irene Bude, Olaf Sobczak und Steffen Jörg

Hausbau auf St. Pauli – work in progress vom Filmteam „Empire St. Pauli“: Die Geschichte der ESSO-Häuser auf St. Pauli steht symbolisch für aktuelle stadtpolitische Auseinandersetzungen: Alte Häuser werden abgerissen und durch schicke Neubauten ersetzt, die Mieten steigen, Menschen müssen wegziehen... Doch viele haben keinen Bock mehr auf eine Politik, die sich an den Profitinteressen der Immobilienwirtschaft orientiert! So auch die „Initiative ESSO-Häuser“. Mit viel Engagement, Ausdauer und Witz setzten sie sich unermüdlich für den Erhalt der Häuser ein. Aber auch nachdem die Abrissbagger alles plattgemacht haben machen sie weiter und fordern 100% Sozialwohnungen, eine öffentlich-genossenschaftliche Lösung, sowie eine Beteiligung des Stadtteils an der Planung.

Informationen und Unterstützungsmöglichkeiten:
www.essohauser.info

THE HUMAN SCALE

Ein Film von Andreas M. Dalsgaard

Der Mensch und sein Leben in Megacities: funktional, kontrolliert, effizient. Mit künstlich anmutenden, aber beeindruckenden Bildern zeigt uns der Regisseur Andreas M. Dalsgaard in „The Human Scale“ den Wahnsinn, den wir heute in einem Irrgarten von Autos, Gebäuden und Smog leben. „Der Mensch verschwindet in diesem städtischen Irrgarten wie ein Nichts. Der Architekt und Stadtplaner Jan Gehl aus Kopenhagen allerdings will einen Ausweg aus diesem unnatürlichen Labyrinth gefunden haben. Seit über 40 Jahren befasst er sich mit dem Lebenswerten in Städten und der Frage, was der Mensch zum Menschsein eigentlich braucht. Gehl geht also auf die Straße, zählt Fußgänger, beobachtet ihre Aktivitäten. Das Ergebnis: Menschen wollen sich an der Straßenecke unterhalten, sich auf einem Stuhl in der Abendsonne niederlassen und mit ihren Nachbarn Schach spielen. In fünf Kapiteln zeigt „The Human Scale“ die Möglichkeiten und auch Schwierigkeiten einer menschen- und umweltfreundlichen Stadtplanung.“ (Text: Anna Zwenger-Mathavan)

Mehr Informationen: <http://www.detail.de/artikel/the-human-scale-dokumentarfilm-zum-thema-stadtplanung-11219/>



Baugruppe Scharnweberstraße Berlin

Gemeinsam wohnen leicht gemacht ...

Als Kreditspezialistin sind wir seit mehr als 40 Jahren in der Finanzierung von Wohnprojekten und Baugruppen tätig. Denn Wohnen ist das halbe Leben. So freuen wir uns, wenn Menschen beim Bauen und Wohnen gemeinsam neue Wege gehen. Mit unserer jahrzehntelangen Erfahrung und Expertise gehen wir gerne mit Ihnen.

Finanzierungsangebote und -beratung
Telefon +49 234 5797 300, www.gls.de/finanzieren

Filiale Hamburg, Düsternstr. 10

GLS Bank
 das macht Sinn 

TAGUNGEN

FACHVERANSTALTUNG „SOZIALE AUSRICHTUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN – ENGAGEMENT UND HERAUSFORDERUNGEN“

Veranstalter: Agentur für Baugemeinschaften, in Kooperation mit dem Bundesverband Baugemeinschaften e. V. und der Hamburger Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB)

Termin: Freitag und Samstag, 22. und 23. September 2017

Ort: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg (Konferenzzentrum)

www.hamburg.de/baugemeinschaften

Freitag: Fachvorträge – Beispiele aus anderen Städten und Hamburg

Samstag: Veranstaltung und Projektbesichtigung Mitte Altona und in der Hafencity, Anmeldung erforderlich!

BAUGEMEINSCHAFTSFORUM

Veranstalter: Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

Termin: Donnerstag, 2. November 2017

Ort: Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, Neumühlen 16–20, 22763 Hamburg

www.lawaetz.de

Inkl. Fachvorträge, Präsentation aktueller Projekte und Vergabe des Baugemeinschaftspreis Hamburg 2017

SERVICE

Adressen

STATTBAU HAMBURG STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg
Baubetreuung für Baugemeinschaften, Wohnprojekte und Initiativen;
Energieberatung, Gebäude-Check und Qualitätssicherung

Sternstraße 106, 20357 Hamburg

Telefon: 040-43 2942-0

www.stattbau-hamburg.de | post@stattbau-hamburg.de

Allgemeine Beratung für Wohngruppeninteressierte:
jeden ersten Freitag im Monat ab 14:00 Uhr bei STATTBAU
HAMBURG GmbH, telefonische Anmeldung erwünscht

HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

bei STATTBAU HAMBURG GmbH

Telefon: 040-43 2942-23 oder -32

www.stattbau-hamburg.de
koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

HAMBURGER FACHSTELLE FÜR BÜRGERSCHAFTLICHES ENGAGEMENT IN WOHN- UND VERSORGUNGSFORMEN

bei STATTBAU HAMBURG GmbH

Telefon: 040-43 2942-36

www.stattbau-hamburg.de | m.kuhn@stattbau-hamburg.de

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Die Agentur für Baugemeinschaften ist bei der Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen angesiedelt und die zentrale
Beratungsstelle für Interessierte in der Hamburger Verwaltung.

Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Telefon: 040-428 402333

www.baugemeinschaften-hamburg.de
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

ARCHE NORA E. V.

Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter

Hamburger Hochstraße 23, 20359 Hamburg

www.archenora.de | info@archenora.de

AUTOFREIES WOHNEN E. V.

Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg

Telefon: 040-2780 8361 | Fax: 040-27808362

www.autofreieswohnen.de | info@autofreieswohnen.de

BAUTEILBÖRSE BREMEN

Vermittelt/verkauft gebrauchte wiederverwendbare Bauteile.
Erwerbbarer Gegenstände auf der Webseite

Getreidestraße 16/18, 28217 Bremen

Telefon: 0421-579 6088 | Fax: 0421-579 6922

www.bauteilboerse-bremen.de | info@bauteilboerse-bremen.de

FORUM FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN E. V., BUNDESVEREINIGUNG (FGW E. V.)

Zusammenschluss von Vereinen und Personen, die gemein-
schaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bekannt
machen, initiieren und verwirklichen.

Hildesheimer Str. 15, 30169 Hannover

Telefon: 05 11-16 5910-0

www.fgw-ev.de | info@fgw-ev.de

INTERESSENVERBAND WOHNPROJEKTE SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V.

Landesweites Netzwerk zur Unterstützung und Förderung gemein-
schaftlichen, nachbarschaftlichen und selbst bestimmten Wohnens

Uhlenkrog 31, 24113 Kiel

Telefon: 041 24-980 45 05

www.wohnprojekte-sh.de | verband@wohnprojekte-sh.de

KIWA - KOORDINATIONSSTELLE FÜR INNOVATIVE WOHN- UND PFLEGEFORMEN IM ALTER IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Im Ministerium für Soziales, Gesundheit, Familie und
Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein

Adolf-Westphal-Str. 4, 24143 Kiel

Telefon: 0431-988 54 63

www.kiwa-sh.de | kiwa-team@gmx.de

WOHNBUND E. V.

Ein Netzwerk von wohnungspolitisch engagierten Fachleuten
und Organisationen, die mit ihrer Arbeit zur Entwicklung und
Realisierung zeitgemäßer Wohnformen beitragen.

Schwindstr. 1, 80789 München

Telefon: 089-74 68 96 11 | Fax: 089-725 5074

www.wohnbund.de | info@wohnbund.de

ZUSAMMEN-BAUEN-LOHNT

Internet-Plattform zur Information und Vernetzung Hamburger
Wohnprojekte-Interessierter

www.zusammen-bauen-lohnt.de