



NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG IN HAMBURG



GELUNGENES BEISPIEL EINES KLEINGENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNPROJEKTS
IN HAMBURG ST. PAULI.

Das Wohnkollektiv kleinefreiheit e. V. hat im Rahmen einer
Konzeptausschreibung den Zuschlag für das Grundstück erhalten
und dort 28 Wohnungen und ein Cafe errichtet.

IN EIGENER SACHE

Hamburg baut – und will dies auch verstärkt mit Baugemeinschaften tun! Deshalb haben wir uns in dieser Ausgabe der FREIHAUS mit vielen Themen rund um die Baugemeinschaften beschäftigt: Wir diskutieren seit einem halben Jahr intensiv mit der Fachbehörde die Weiterentwicklung der Förderbedingungen und haben dazu viele Vorschläge gemacht. Ziel soll dabei sein, die Hemmnisse bei der Umsetzung von kleingensschaftlichen Bauvorhaben zu beseitigen und langfristig preiswerten Wohnraum sicherzustellen.

Ein weiteres Thema, mit dem wir uns immer wieder beschäftigen, ist der nachhaltige Umgang mit dem kostbaren und nicht vermehrbaren Grund und Boden in der Stadt. Den „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“ unterstützen wir voll und ganz, und hoffen, dass die bundesweite Diskussion über dieses Thema auch langfristige Auswirkungen auf Hamburg hat.

Im Hinblick auf die zukünftig neu entstehenden Wohn- und auch Baugemeinschaftsquartiere, wie der Hafencity oder Oberbillwerder, beleuchten Experten aus stadtplanerischer Sicht, wie der Umgang mit den Erdgeschossflächen allgemein und konkret am Beispiel der Wiener Seestadt Aspern erfolgen könnte. Viel Freude beim Lesen!

DIE REDAKTION

- 3 NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG IN HAMBURG
Diskussion zur Weiterentwicklung der Förderung läuft auf Hochtouren
- 5 MEHR ALS NUR EIN DACH ÜBER DEM KOPF Die Stadt setzt auf Baugemeinschaften
- 8 EIN UMDENKEN IN DER BODENPOLITIK IST NÖTIGER DENN JE
Münchner Strategiepapier enthält auch für Hamburg wichtige Impulse
- 10 NEUE IDEEN WERDEN GEBRAUCHT! Wohnungspolitik in der Sackgasse
- 11 ERDGESCHOSSZONEN IM WOHNUNGSBAU Wohnen im EG ist Glückssache
- 13 GEWERBLICHE ERDGESCHOSSNUTZUNG IN DER STADTERWEITERUNG: GEHT DAS?
Die Strategie für die Wiener Seestadt Aspern
- 15 GELD IST NICHT ALLES Für einen anderen Umgang mit (kommunalen) Grundstücken
- 18 ANDERS (ALS) GEWOHNT!
Den demografischen Wandel gestalten mit Gemeinschaftlichem Wohnen plus
- 20 DRITTELMIX NEU DENKEN Wohnungspolitik in Hamburg braucht eine mutige Neuausrichtung
- 22 NEUE HAMBURGER WOHNIEDLUNGEN Was macht sie für Baugemeinschaften interessant?
- 24 EINE NEUE STADT IN DER STADT
Städtebaulicher Entwurf für den neuen Stadtteil Oberbillwerder ausgewählt
- 25 AUF DIE PERLEN, FERTIG, LOS Initiative für Hamburger Wohnstifte in den Startlöchern
für eine Beratungs- und Vernetzungsstelle
- 27 IMMOVIELIEN Contra Staats- und Marktversagen in der Bodenpolitik
- 29 SERVICE Veranstaltungen
- 30 SERVICE Rundgänge, Lesetipps
- 31 SERVICE 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. 23, September 2018

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](http://www.transform-design.de)

Fotocredit Titel Archiv STATTBAU HAMBURG

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

NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG IN HAMBURG

Diskussion zur Weiterentwicklung der Förderung läuft auf Hochtouren

Dr. Tobias Behrens

Die Stadt Hamburg hat bezüglich der Entwicklung des Wohnungsbaus viel vor: Die neue Regierung hat 2015 das ehrgeizige Ziel veröffentlicht, zukünftig mindestens 10.000 neue Wohnungen jährlich zu bauen und dafür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. 30 % dieser Wohnungen sollen als preiswerte geförderte Wohnungen entstehen. Aktuell hat Hamburgs Bürgermeister Peter Tschenscher auch eine weitere Erhöhung der Wohnungsbauzahlen und des Anteils der geförderten Wohnungen in Aussicht gestellt.

Auch bezüglich der Baugemeinschaften möchte die Regierung viel erreichen: zum einen ist im Koalitionsvertrag vereinbart, dass Baugemeinschaften eine wichtige Rolle spielen und dabei insbesondere die kleinen Genossenschaften möglichst 50 % aller Baugemeinschaftsflächen umsetzen sollen. Darüber hinaus hat die Stadtentwicklungsbehörde bei der Planung der neuen Bauquartiere in Hamburg den Baugemeinschaften auch eine wichtige Rolle zugeschrieben. So sollen z. B. in den beiden neuen Quartieren Oberbillwerder und der „Nord Südachse“ in Wilhelmsburg, in denen jeweils ca. 5.000-6.000 neue Wohnungen in den nächsten Jahren entstehen sollen, 20 % aller Wohnungen für Baugemeinschaften reserviert werden (siehe dazu auch das Interview mit Heike Opitz, Seite 5).

SCHWIERIGKEITEN IN DER UMSETZUNG

Diesen wohnungspolitischen Zielsetzungen bzw. Wünschen steht allerdings eine ganz andere schwierige Umsetzungsrealität entgegen. Insbesondere für kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften ist es in den letzten Jahren sehr schwer, bzw. unmöglich geworden, sich an Grundstücksbeschreibungen der Stadt zu beteiligen. Hintergrund dieser

Schwierigkeiten sind die stark gestiegenen Bau- und Grundstückskosten und die damit zusammenhängenden Anforderungen an das nötige Eigengeld der kleinen Baugenossenschaften. Lagen vor vielen Jahren die notwendigen Eigenkapitalbeiträge pro Quadratmeter Wohnfläche bei den kleinen Genossenschaften zwischen € 200 und € 300 pro m² Wohnfläche, sind diese inzwischen auf weit über € 500 pro m² angestiegen. Die Zahl derjenigen Personen oder Haushalte, die solch hohe Eigenkapitalbeiträge aufbringen können, wird zunehmend geringer, zumal diese Haushalte auch nur über begrenzte Einkommen verfügen dürfen. Diese schwierige Situation hat Ende 2017 bereits dazu geführt, dass ein Baugemeinschaftsprojekt, das als Kleingenossenschaft gestartet ist, nur realisiert werden konnte, weil sich die Baugemeinschaft einer Traditionsgenossenschaft angeschlossen hat.

Vor dem Hintergrund dieser fast aussichtslosen Situation und der Tatsache, dass die letzten kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaftsprojekte nur mit erheblichem Aufwand und diversen Sonderlösungen bei der Finanzierung umgesetzt werden konnten, hat STATTB AU HAMBURG im Februar 2018 eine Versammlung zusammengerufen und danach der BSW Vorschläge für eine Neuausrichtung der Baugemeinschafts-



Foto Archiv STATTB AU HAMBURG

DAS MIT DEM BAUGEMEINSCHAFTSPREIS 2017 AUSGEZEICHNETE
WOHNPROJEKT STADT-LAND-FLUSS IN OCHSENWERDER,
UNTER DEM DACH DER GENOSSENSCHAFT WOHNREFORM EG,
ARCHITEKTUR PLANERKOLLEKTIV



förderung vorgelegt. Teilgenommen haben an dieser Versammlung neben den im kleingenossenschaftlichen Bereich tätigen Baubetreuer*innen auch viele Vertreter*innen von bestehenden und neuen Kleingenossenschaften und andere Unterstützer (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Patriotische Gesellschaft, Miethäusersyndikat, etc).

DIE GRÖSSTE HÜRDE: EIGENKAPITALQUOTEN

Hauptkritikpunkt der jetzigen Förderung war dabei, dass aufgrund des Systems der Pauschalförderung sämtliche Kostensteigerungen oder sonstige Verschlechterungen der Rahmenbedingungen (zum Beispiel Zinssteigerungen bei den KfW Krediten) immer nur mit einer Erhöhung des Eigengeldes ausgeglichen werden können. Auch ist in der jetzigen Förderung nicht berücksichtigt, dass die Grundstücke, die für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden, häufig nicht gerade einfach zu bebauen sind und dadurch viele grundstücksbezogene Sonderbaukosten hinzugerechnet werden müssen.

Deshalb wird gefordert, die notwendigen Eigenkapitalquoten wieder auf den alten Wert zurückzuschrauben und die Förderung durch höhere Baudarlehen oder Zuschüsse substanziell zu verbessern. Im Gegenzug dieser verbesserten Förderung sollen zusätzliche wohnungspolitische Leistungen vereinbart werden. Hierzu zählen eine Verlängerung der Bindungslaufzeit (30 Jahre oder länger), der Abschluss von Erbbaurechtsverträgen anstelle von Grundstücksverkäufen, Verpflichtungen sich an der Quartiersentwicklung aktiv zu beteiligen und Einkommensüberprüfungen häufiger durchzuführen, sowie generell die Bereitschaft, auch über die Förderungsdauer hinaus wohnungspolitische Leistungen anzubieten (zum Beispiel Verzicht auf Umwandlung in Eigentum, Einhaltung von Mietobergrenzen).

ZUKUNFTSPROJEKT: AUFBAU EINES SOLIDARFONDS

Ein weiterer wichtiger Vorschlag bei der Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung ist die Einführung eines Solidarfonds für Baugemeinschaften. Hinter dieser Idee steckt die Erkenntnis, dass das Problem der Eigenkapitalbeschaffung für kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften schon immer ein sehr großes war und dies wohl auch zukünftig so bleiben wird. Insofern wäre es wünschenswert, langfristig ein Finanzierungsinstrument aufzubauen, das hilfreich einspringen könnte. Deshalb soll bei einer Neuausrichtung der städtischen Förderung ein Finanzierungsbaustein eingebaut werden, der nach einer Anlaufphase der Projekte (nach 10 bis 15 Jahren), in denen die Finanzierung immer sehr eng ist, monatlich einen kleinen Betrag (pro m² Wohnfläche) in einen Fonds einfließen lassen soll. Mit diesem langfristig angelegten Geld sollen zukünftig neue Projekte unterstützt werden und die anfänglich höhere Förderung für Baugemeinschaftswohnraum würde damit – langfristig betrachtet – wieder in neue gemeinschaftliche Wohnformen zurückfließen können.

Zurzeit werden diese Vorschläge mit der zuständigen Fachbehörde diskutiert. Es hat im März und Juni 2018 bereits Gespräche gegeben und dabei auch konkrete Vorschläge, an einigen Punkten die Förderung neu zu gestalten. STATTBAU HAMBURG hofft, dass schon zu den Wohnprojekte-Tagen im September 2018 konkrete Vorschläge veröffentlicht werden können.

Ziel sollte es sein, die neuen Förderbedingungen schon für die aktuellen, in der Planung befindlichen Projekte anwenden zu können und darüber hinaus für die vielen zusätzlichen Projekte in den neuen Stadterweiterungsgebieten neue realistische Rahmenbedingungen vorgeben zu können. □

Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG.

MEHR ALS NUR EIN DACH ÜBER DEM KOPF

Die Stadt setzt auf Baugemeinschaften

Dr. Tobias Behrens

Interview mit Dr. Heike Opitz, seit 2015 Leiterin der Fachabteilung Wohnen der BSW und Bendix Bürgener, Mitarbeiter der Agentur für Baugemeinschaften über die zukünftigen Herausforderungen bei der Umsetzung von mehr Baugemeinschaften in Hamburg.

FREIHAUS: Zunächst eine persönliche Frage: Haben Sie auch privat Kontakte zu Baugemeinschaften (BG) bzw. Menschen, die darin leben?

Heike Opitz: Ja – natürlich, Bekannte von mir wohnen in Baugemeinschaften, die schon realisiert sind und andere sind gerade dabei zu bauen.

Dann erleben Sie auch mit was für ein Aufwand mit der Umsetzung solcher Projekte verbunden ist?

Heike Opitz: Ich weiß, dass es schon mal bis zu sieben Jahre dauern kann, bis man einzieht und welche Katastrophen in solch einem Prozess dann passieren können, wenn z. B. die Kosten weggaloppieren... Deswegen habe ich auch ein Interesse daran, dass es solche Probleme zukünftig nicht mehr gibt, oder diese deutlich weniger auftreten und auch die Umsetzungszeiten kürzer werden.

NEUE QUARTIERE

In den neu entstehenden Wohnquartieren sollen bis zu 20% aller Wohnungen für Baugemeinschaften realisiert werden und auch im Koalitionsvertrag ist die Förderung von kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften ausdrücklich genannt. In der Neuen Mitte Altona, an dessen Realisierung Sie in Ihrer vorherigen Beschäftigung bei der Abteilung Bodenordnung entscheidend beteiligt waren, konnte man die Zahl von 20% für BG auch umsetzen. Die Hamburger Wohnungspolitik setzt also auf Baugemeinschaften, was erhofft sie sich davon?

Heike Opitz: Baugemeinschaften sind für uns ein wichtiger Qualitätsfaktor für die neuen Quartiere, weil sich Menschen sehr frühzeitig für den Standort entscheiden und dann meistens auch gute Ideen entwickeln wie sie da wohnen und leben wollen. Dieses ‚wie sie da leben wollen‘ umfasst dann auch mehr als nur das Dach über dem Kopf. Die Hoffnung, die wir mit der besonderen Förderung der BG haben, ist, dass diese Projekte bzw. ihre Bewohner*innen das Leben in den Quartieren aktiv mitgestalten und damit auch für alle anderen Bewohner attraktiv machen.

Die Baugemeinschaften können damit die Rolle der Pioniere in den Quartieren übernehmen. Können sie sich vorstellen, dass auch die ersten Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben werden – ähnlich wie es dies in dem ersten Hamburger Baugemeinschaftsquartier



(Parkquartier Friedrichsberg auf dem Gelände des ehemaligen Eilbecker Krankenhauses) vergeben hat?

Heike Opitz: Ja, es ist vorstellbar, dass die ersten Baufelder an Baugemeinschaften vergeben werden. Wir sind da aber noch nicht festgelegt, dafür stehen wir noch zu sehr am Anfang der Planung der Quartiere. Die große Herausforderung bei einer Entwicklung wie in Oberbillwerder ist die Masse, wir reden hier über ganz andere Größenordnungen. 20% aller neuen Wohnungen, sind immerhin ca. 1.200 – bis 1.400 Wohnungen nur für Baugemeinschaften. Wir haben deshalb eine Projektgruppe innerhalb der Agentur für Baugemeinschaften gegründet, die sich mit der Entwicklung der neuen Gebiete beschäftigt und mit der Frage wie wir es schaffen können, so viele Menschen für Baugemeinschaftsprojekte in Oberbillwerder oder anderen neuen Gebieten zu begeistern. Da wird der Faktor Zeit eine große Rolle spielen. Und dann wird entschieden, wie wichtig die BG für die Quartiere sind und wieviel es bringt, wenn sie als erstes dort hinziehen. Wir wissen heute aber noch nicht, in welchem Bereich Baugemeinschaften angesiedelt werden und wie diese sich in dem Gebiet verteilen sollen. Außerdem muss auch noch entschieden werden, in welchen Bauabschnitten das Gebiet entwickelt wird.

BLICK ÜBER DEN GEMEINSCHAFTLICHEN
DACHGARTEN: DAS WOHNPROJEKT
DOCK 71 IN DER HAFENCITY WURDE MIT
DEM BAUGEMEINSCHAFTSPREIS 2017
AUSGEZEICHNET



IMAGE- UND INFOKAMPAGNE FÜR BG

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) will das Thema Baugemeinschaften in der Stadt weiter voranbringen – welche neuen Ideen entwickeln Sie zurzeit in der Behörde?

Bendix Bürgener: Zur Zeit überlegen wir, wie wir die Menschen, die sich tendenziell für Baugemeinschaften interessieren, besser zusammenbringen können und wie wir die Realisierungszeiten – von der Idee bis zur Umsetzung – verkürzen können.

Beim Thema Zusammenbringen von potenziell Interessierten für BG sind wir auf den Vorschlag eingegangen, den STATTAU HAMBURG Ende 2017 an uns gerichtet hat und haben diesen weiterentwickelt. Es geht darum ein regelmäßiges Treffen für alle Baugemeinschafts-Interessierten aus Hamburg zu etablieren, das Möglichkeiten zur Information und zur Kontaktaufnahme bietet. Weiterhin soll dieses Treffen auch mit einem Onlineauftritt – wahrscheinlich der Website www.zusammen-bauen-lohnt.de – verknüpft werden, um die Kommunikation zu optimieren. Für die Durchführung dieser Arbeiten bereiten wir gerade eine Ausschreibung für einen Dienstleister oder eine Agentur vor.

Ab 2019 wollen wir dazu noch eine Imagekampagne starten, in dem wir über geeignete Medien für das Thema Baugemeinschaften werben.

Weiterhin möchten wir die Bearbeitungszeiten für die Umsetzung solcher Projekte verkürzen. Hier wäre es unser Ziel, die Projekte – von der Bewerbung bis zum Bezug – innerhalb von drei Jahren umzusetzen. Um das zu erreichen, müssen wir uns mit allen Beteiligten schlankere Verfahren überlegen. Auch das wollen wir in der nächsten Zeit angehen.

NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG

In den letzten Jahren ist die Finanzierung von kleingewinnorientierten Baugemeinschaftsprojekten immer schwieriger geworden. Um die Finanzierung der Projekte sicherzustellen, mussten die Agentur für Baugemeinschaften und die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) diverse projektbezogene Sonderlösungen basteln, um sie zu realisieren. Dies war und ist sehr zeit- und nervenaufreibend. Seit Februar 2018 sind wir dazu mit Ihrer Behörde im intensiven Gespräch, wir haben schriftlich Vorschläge erarbeitet, um Finanzierungsschwierigkeiten zu lösen bzw. die Förderbedingungen so weiter zu entwickeln, dass die Umsetzung funktionieren kann.

Heike Opitz: Es gibt ja konkrete Vorschläge dazu von Ihnen. Aus meiner Sicht gibt es zwei Themen, die es so schwer machen für Kleingewinnorientierte: das sind die Grundstückspreise und die hohen Baukosten. Beide Posten sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Wir haben zu wenig Flächen und auch zu wenig Kapazitäten im Bereich der Bauwirtschaft, das trifft gerade eine Baugruppe besonders stark, die nur ein Haus baut und nicht viele Wohnungen wie ein professioneller Entwickler oder eine große Wohnungsbaugesellschaft. Wir sehen das Problem, müssen aber immer rechtfertigen, warum wir wie viel Förderung ausgeben. Wir können nicht jedes Problem immer lösen, haben gleichzeitig den Auftrag besonders Kleingewinnorientierten zu fördern. Wir haben bei vielen der betroffenen Projekte in den letzten Jahren versucht gegenzusteuern und meines Erachtens auch immer eine passende Lösung gefunden.

Wenn wir jetzt in die neuen Gebiete gehen wird sich das Problem sicherlich entspannen. Wir haben dort mehr Grundstücke zur Verfügung und können dort auch intensiver die Vergabe von Erbbaurechten einsetzen. Das ist auch ein wichtiges Instrument, um die Kosten und Belastungen zu senken, denn es ist preiswerter Erbbaurecht zu erwerben, als das Grundstück zu kaufen. Außerdem sind in den Gebieten, die jetzt entwickelt werden, die Grundstückspreise nicht so hoch, als wenn wir das mit innerstädtischen Gebieten vergleichen. Wie man auch in der Mitte Altona gesehen hat, ist das Thema Bodenwert ein schwieriges. Wir als Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen können bei den Bodenwerten nicht regulierend eingreifen, sie werden durch eine unabhängige Kommission festgestellt, anhand von Vergleichswerten und -preisen. Wir berücksichtigen aber bei der Preisfindung schon, ob dort gefördert gebaut wird oder besondere Zielgruppen – z. B. für vordringlich Wohnungssuchende – mit Wohnraum versorgt werden.

SOLIDARFONDS FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Im Rahmen der Vorschläge für eine Neuausrichtung der Förderung haben wir auch den Aufbau eines „Solidarfonds“ vorgeschlagen. Die Idee ist, bei allen neuen Wohnprojekten nach einer Anfangszeit von etwa 10 oder 15 Jahren monatlich einen kleinen Betrag pro m² Wohnfläche in einen Solidarfonds abzuzweigen, der sich langsam aufbaut und in Zukunft neuen Wohnprojekten Eigenkapital zur Verfügung stellt, um sie zu realisieren. Solche Ideen knüpfen in gewisser Weise an die „Reinvestitionsverpflichtung“ aus dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

an oder auch an Modelle aus Österreich und der Schweiz, wobei da völlig andere Rahmenbedingungen vorhanden sind, die eine einfache Übertragung nicht möglich machen. Dennoch möchten wir gern jetzt in ein solches Modell einsteigen. Wie steht die BSW dazu?

Heike Opitz: Wir haben grundsätzlich Sympathie für die Idee, zumal wir dabei auch eine Art Rückfluss von einer anfänglich hohen Förderung in neue Projekte sehen. Allerdings müssen wir bei der Umsetzung eines solchen Modells auch eine Reihe von rechtlichen Fragestellungen mitdenken, die wir uns genau anschauen müssen, um ein sicheres Modell zu entwickeln.

Wir waren mit der Agentur für Baugemeinschaften gerade in der Schweiz und haben uns spannende Projekte und Konzepte angeschaut. Dort sind allerdings die Rahmenbedingungen anders als hier und unterliegen auch nicht den Wettbewerbsbeschränkungen der EU. Insgesamt finde ich unseren geförderten Wohnungsbau ein sehr gutes Modell und vielleicht können wir mit dem Solidarfonds die Voraussetzungen für neue Projekte weiter erleichtern.

FREIHAUS: Vielen Dank für das Gespräch, Frau Dr. Opitz und Herr Bürgener.

Dr. Heike Opitz ist seit 2015 Abteilungsleiterin für den Bereich Wohnen in dem Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. Sie ist Juristin und hat zuvor im Bereich Bodenordnung gearbeitet.

Bendix Bürgener arbeitet seit 2012 bei der Agentur für Baugemeinschaften. Er ist Stadtplaner und war zuvor beim Denkmalschutzamt in Hamburg tätig.



Wohnprojekt Haus Coerde, Münster

Gemeinsam wohnen leicht gemacht ...

Als Kreditspezialistin sind wir seit mehr als 35 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

GLS Bank
das macht Sinn

EIN UMDENKEN IN DER BODENPOLITIK IST NÖTIGER DENN JE

Münchner Strategiepapier enthält auch für Hamburg wichtige Impulse

Dr. Tobias Behrens

Ein Blick von Hamburg nach München ist immer mit sehr unterschiedlichen Empfindungen verbunden: einerseits treibt es einen bei Betrachtung der Miet- und Bodenpreise den Angstschweiß ins Gesicht und Befürchtungen kommen auf, dass das, was sich in München in diesem Bereich abspielt, auch zukünftig in der eigenen Stadt Realität werden könnte.

Andererseits produziert dieser extreme Druck auf den Wohnungsmarkt eine aktive Gegenbewegung: es sind in den letzten Jahrzehnten viele Wohnprojekte und neue Genossenschaften entstanden, die dem rasanten Mietsteigerungsprozess entgegengetreten sind.

Besondere Aktivitäten haben die Münchner Kolleg*innen seit dem letzten Jahr zu dem Thema Bodenpolitik ausgebildet. Hier ist die Entwicklung besonders dramatisch, denn inzwischen ist der Anteil des Bodenwerts beim Verkauf eines m² Wohnfläche schon weit über 50 % gestiegen. Bei Verkaufspreisen in einem Eigentumsprojekt von über € 8.000 pro m² kann man sich diesen Wahnsinn konkret vorstellen.

Vor diesem Hintergrund ist im letzten Jahr die „Initiative für ein neues Bodenrecht“ gegründet worden und hat als erste Aktivität einen *Münchener Aufruf für eine andere Bodenpolitik* herausgebracht. STATTBAU HAMBURG und P 99 haben

diese Initiative neben vielen anderen bundesweit tätigen Organisationen sofort unterstützt. Bereits in der FREIHAUS Nr. 22 (2017) haben wir darüber berichtet.

Am 22. und 23. Juni 2018 fand in München ein hochkarätig besetzter Workshop mit Teilnehmer*innen aus dem ganzen Bundesgebiet statt, der zum Abschluss das Strategiepapier *Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik. Handlungsmöglichkeiten der Städte für eine soziale Wohnungsverorgung und lebenswerte Städte erweitern* erarbeitet und veröffentlicht hat.

In der Präambel heißt es: „Eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik ist der Dreh- und Angelpunkt sozialer Wohnraumversorgung und lebenswerter Städte. Boden ist wie Luft und Wasser kein Gut wie jedes andere.“ In seinem Beschluss zu Artikel 14 Grundgesetz vom 12. Januar 1967 hat das Bundesverfassungsgericht u. a. festgestellt: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.“

Eine „dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch) ist angesichts eines immer mehr in die internationalen Finanzmärkte einbezogenen Boden- und Immobilienmarktes, der in den letzten Jahren stark gestiegenen Bodenpreise und Mieten und eines anhaltenden Wachstumsdrucks in vielen Städten immer weniger zu gewährleisten. Die Städte sehen sich mehr denn je in der Pflicht, die gegebenen Handlungsspielräume für eine soziale Stadtentwicklungspolitik kreativ zu nutzen und den Erfahrungsaustausch zu erfolgreichen Modellen in der kommunalen Bauland- und Wohnungspolitik zu verstärken. Diese Bemühungen im Rahmen des gegebenen rechtlichen Instrumentariums stoßen aber angesichts eines zunehmenden



DACHGARTEN
DES MÜNCHNER
WOHNPROJEKTS
DER WOGENO EG
IM DOMAGKPARK

Weitere Informationen:

www.initiative-bodenrecht.de



Wachstumsdrucks und eines gravierenden Mangels an bezahlbaren Wohnungen immer mehr an ihre Grenzen.

Die beim Münchner Ratschlag zur Bodenpolitik am 22./23. Juni 2018 teilnehmenden kommunalen Verantwortlichen sehen deshalb dringlichen Handlungsbedarf zur Verbesserung ihrer Steuerungsmöglichkeiten, insbesondere im Boden- und Planungsrecht sowie im Steuerrecht. Sie appellieren nachdrücklich an die Verantwortlichen in Bund und Ländern, im Interesse des sozialen Friedens in den Städten u. a. die im Koalitionsvertrag genannten kurzfristigen Reformvorhaben zügig umzusetzen und die darüber hinaus mittelfristig erforderliche Weiterentwicklung des bodenpolitischen Instrumentariums vorzubereiten, z. B. durch die geplante Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“.

In dem Forderungspapier geht es um **vier Themenbereiche**, zu denen konkrete Forderungen und Handlungsoptionen an Bund, Länder und Kommunen erhoben werden, verbunden mit offenen Fragen und Prüfungsbedarfen. Einige Forderungen aus dem zwölfseitigen Dokument werden im Folgenden dargestellt, die hoffentlich in den nächsten Monaten und Jahren bundesweit diskutiert und umgesetzt werden.

- **Zunächst** werden steuerliche Fragen angesprochen und gefordert, dass die neue Reform der Grundsteuer bodensparende Anreize berücksichtigen soll. Ebenso kann die gemeinwohlorientierte Baulandgewinnung durch steuerliche Anreize angekurbelt werden.
- **Im zweiten Abschnitt** geht es um die Verbesserung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten für eine dem Gemeinwohl verpflichtende Bodenpolitik, insbesondere eine Bodenvorratspolitik. Dazu könnten u. a. die Einführung eines unbedingten Vorkaufsrechts der Kommunen zählen sowie die Bereitstellung von nicht mehr benötigten bundeseigenen Grundstücken für nachhaltige und soziale Stadtentwicklungsmaßnahmen der Kommunen. Ebenso fordern die Verfasser des Papiers die Einrichtung revolvierender Boden- und Infrastrukturfonds, die als städtisches Sondervermögen eingerichtet werden und in die der Bund und die Länder verbilligt Grundstücke mit besonderen Zweckbindungen einbringen können.

- **Im dritten Teil** geht es um die Grundstücksvergaben. Hier wird gefordert, bei öffentlich geförderten Wohnungsbauvorhaben die Bindungszeiten deutlich zu verlängern, grundsätzlich Vergaben nach Konzeptqualität durchzuführen und kommunale Grundstücke nur noch im Erbaurecht zu vergeben. Ebenso sollen die Haushaltsordnungen der Länder und Kommunen so geändert werden, dass vergünstigte Grundstückspreise verbunden mit sozialen und wohnungspolitischen Verpflichtungen möglich gemacht werden.
- **Im letzten Teil** geht es um gemeinwohlorientiertes Boden- und Planungsrecht. Hier werden die Aktivierung bzw. Effektivierung bestehender Planungsinstrumente wie das Vorkaufsrecht, das Baugebot oder die Innenentwicklungsmaßnahme gefordert. Außerdem sollte zukünftig neues Baurecht grundsätzlich nur noch im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen vergeben werden, in denen verpflichtende Festlegungen über den Anteil von geförderten Wohnungsbau sowie Beteiligungen an Infrastrukturkosten getroffen werden.

Insgesamt stellt dieser *Kommunale Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik* eine umfangreiche Auflistung von Themen und Handlungsfeldern dar, die auf Bundes-, Landes- und Kommunaler Ebene angegangen werden müssen, um der dramatischen Entwicklung der Miet- und Bodenpreise und der damit verbundenen sozialen Schieflage entgegenwirken zu können. Nur eine solch umfangreiche Herangehensweise wird dem Thema gerecht, das nur isolierte ‚Herumdoktern‘ an Einzelthemen – wie z. B. der Mietpreisbremse – leistet hier nichts Nachhaltiges.

Vielmehr erscheint die Diskussion um dieses Thema eher eine Art Symbolpolitik zu sein, die einen Aktionismus vortäuscht, aber an die wesentlichen Themen gar nicht herankommt. Bei dem Thema Miet- und Bodenpolitik ist seit langem deutlich, dass der Markt vollständig versagt hat, und es wird täglich immer klarer, dass auch ein Politikversagen vorliegt. □

Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG.

NEUE IDEEN WERDEN GEBRAUCHT!

Wohnungspolitik in der Sackgasse

Joachim Reinig

Es ist nicht mehr zu übersehen: Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in den Städten verschärft sich – und alle sind ratlos.

Die Situation ist jedoch die Konsequenz einer verfehlten Wohnungspolitik, die auf den freien Markt vertraute und dachte, mit einem Ankurbeln der Wohnungsproduktion seien die Probleme zu lösen.

Im Gegenteil: Der Anteil an subventionierten Sozialwohnungen wird immer geringer, die Bindungen betragen höchstens 25 Jahre. Wer in Deutschland Mieter*in ist, hat ein viel höheres Risiko in der Armut zu landen als ein/e Wohnungseigentümer*in. Mieter*innen müssen lebenslang steigende Mieten bezahlen.

Der Zugang zu bezahlbaren Wohnungen ist insbesondere für Auszubildende und junge Familien äußerst schwer – Kinder drängen sich in viel zu engen Wohnungen. Oft liegen die auch noch so abseitig, dass ein Auto oder lange Fahrzeiten zur Arbeit nötig sind.

Die Regierungen reagieren eher defensiv: Der Mietenspiegel ist ein ‚Mieterhöhungsspiegel‘, weil er nur die letzten Neuvermietungen berücksichtigt. Die Modernisierungszuschläge werden nur mäßig auf 8% reduziert und erhöhen ebenfalls deutlich die Miete. Die Mietpreisdämpfung versagt – es ist eher symbolische Politik, die von den Parteien geliefert wird.

Hamburg ist zu fast 80% eine Mieterstadt geworden oder – um es anders auszudrücken – eine Investorenstadt der Wohnungsunternehmen, der privaten Wohnungsbaugesellschaften und – im besten Fall – der Genossenschaften. Der private Hausbesitzer, typisch noch für die Gründerzeit, ist Hamburg verloren gegangen.

Eine Mieterstadt ist solange gut, wie die Mieten übersichtlich bleiben – früher war das einmal ein Wochenlohn für die Miete. Heute reicht der Mindestlohn nicht fürs Leben in Hamburg. Viele, die eine neue Wohnung beziehen müssen, zahlen über 40% ihres Einkommens für die Wohnungsmiete.

WAS TUN? ERSTENS: SICHERUNG PREISGÜNSTIGEN WOHNRAUMS

Zunächst muß in einer Mieterstadt der Bestand an Sozialwohnungen dauerhaft gesichert werden. Die öffentlichen Gelder dürfen nicht mehr in temporäre Mietsubventionen gehen, die städtischen, gemeinnützigen und genossenschaftlichen Unternehmen müssen stattdessen mit Objektförderung dauerhaft günstigen Wohnraum anbieten. Diese Unternehmen



Foto: J. Reinig

haben eine besondere Verantwortung für den Wohnungsmarkt und sollten bevorzugt mit Grundstücken für den Neubau versorgt werden. Als Bestandshalter sind mäßige Mieterhöhungen nicht ausgeschlossen, aber sie dürfen nicht mit Wohnungen handeln und spekulieren.

WAS TUN? ZWEITENS: MEHR EIGENTUM FÜR FAMILIEN UND NON-PROFIT HOUSING!

Zum anderen denke ich, dass wir in Hamburg die Diskussion um eine erhebliche Vergrößerung des Eigentumsanteils an Wohnungen brauchen. Nur so lassen sich die Belastungen für die Nutzer auf Dauer stabil halten und die Renten werden auskömmlich, wenn die Wohnung abbezahlt ist.

Zu Eigentum zähle ich dabei ausschließlich das eigene Haus, die selbstgenutzte Eigentumswohnung oder auch die eigene Genossenschaftswohnung, in der keine Miete, sondern eine Nutzungsgebühr bezahlt wird.

Wenn die Kredite für den Hausbau abbezahlt sind, kann die Miete sogar sinken – so wie es bei den ersten Wohnprojekten in Hamburg inzwischen der Fall ist.

Besonders jungen Familien sollte der frühe Weg ins Eigentum erleichtert werden. Wer Wohneigentum hat, entwickelt eine andere Ökonomie: Das Einkommen geht mehr in die eigene Immobilie und weniger in den Konsum. Es wird mehr Verantwortung für Haus und Umgebung

übernommen und das Leben wird leicht, wenn das Haus abbezahlt ist.

Schon im Jahr 2000 stellte das Forschungsunternehmen Empirica zum Hamburger Wohnungsmarkt fest: „Der Städte- und Wohnungsbau der letzten 50 Jahre krankt daran, dass die klassischen Bauherren an Bedeutung verloren haben. Große Teile des Wohnungsbaus wurden von Gremien beschlossen und verantwortet. Nur so erklärt sich, dass in längeren Phasen große Projekte als unempirische Prinzipienplanungen realisiert werden konnten, die heute wenig Akzeptanz finden. Künftiges Planen und Bauen sollte stärker von den Nachfragern ausgehen und deren Rolle stärken.“

Wenn diese Selbstnutzer*innen bauen oder bauen lassen, bekommt auch eine verdichtete Stadt ein Gesicht. Die Nachbar*innen sind bekannt, bevor die Baugrube entsteht. Auf diese Art und Weise werden Bürger*innen zu Akteuren – und Hamburg kann wieder zu einer ‚Stadt der Bürger‘ werden. Die Erfahrungen mit Baugemeinschaften in Hamburg in den letzten 30 Jahren zeigen den Weg. Sie müssen von der Wohnungspolitik aus ihrer Nische befreit werden.

Die Parteien sind aufgefordert eine ernsthafte Wende herbeizuführen zum „non-profit housing“, damit das Leben in der Stadt für alle gut und bezahlbar wird. □

Joachim Reing ist Architekt, hat die Gründung von STATTBAU HAMBURG mit initiiert und setzt sich seit vielen Jahren für Wohnprojekte und Baugemeinschaften ein.

ERDGESCHOSSZONEN IM WOHNUNGSBAU

Wohnen im EG ist Glückssache

Volker Roscher

In den letzten Jahren des boomenden Wohnungsbaus scheinen mir die Erdgeschosszonen vernachlässigt worden zu sein. Dabei bergen sie doch so viele Potenziale für Menschen, Gebäude und das Quartier.

In den Neubauquartieren wurden die gewerblich/öffentliche Nutzung von Erdgeschosszonen zuletzt besonders als ‚Urbanitäts‘-Gelenk bemüht. Das kann man z. B. in der Hamburger HafenCity begutachten. Dafür gerühmt wird auch die „Seestadt“ Wien-Aspern. Das soll jedoch nicht mein Thema sein, sondern hier möchte ich mich nur jenen Erdgeschosszonen zuwenden, die sich in Quartieren mit überwiegender Wohnbebauung befinden.

NÄHE, KONTROLLE, STRESS

Ein ganz gewichtiger Faktor für Erdgeschosszonen im Wohnbereich ist, dass durch sie der innere Wohnraum potenziell nach außen erweitert werden kann. In wie weit das möglich



ÖFFENTLICHER ZUGANG ALS
STÖRUNG ZWISCHEN
HALBÖFFENTLICHEM UND
PRIVATEM BEREICH



ist, hängt allerdings von unterschiedlichen Voraussetzungen und Einflüssen ab. Der bauliche Bereich, die bauliche Dichte, der umgebende Außenraum und das soziale Gefüge der Bewohner spielen zusammen oder auch gegeneinander.

Dabei muss man davon ausgehen, dass Menschen ein bestimmtes Abstands- oder auch Näheverhalten zugeschrieben werden kann. Dieses variiert mit dem Kulturkreis aus dem sie kommen, auch mit Bekanntschaften und Freundschaften im näheren Wohnumfeld.

Es gilt aber grundsätzlich für das Wohnverhalten, dass es in verschiedene Distanzen eingeteilt werden kann: mehr privates, öffentlicheres und auch ein dazwischen angesiedeltes halböffentliches Verhalten. Dabei empfinden Menschen erhöhten Stress, wenn jemand zur Unzeit in ihre nähere Umgebung eindringt oder Einblick nehmen kann. Das nennt man auch soziale Kontrolle. Diese verursacht nur bei Freiwilligkeit keinen Stress. Unfreiwillige soziale Kontrolle kann Resultate von Unwohlsein bis hin zu Auseinandersetzungen im Wohnbereich, Umfeld und auch außerhalb produzieren.

Die Berücksichtigung einfacher Regeln bei der Planung kann von vornherein Erleichterung schaffen.

Grenzen zwischen den Bereichen privat, halböffentlich und öffentlich müssen deshalb deutlich baulich-räumlich ausgeführt werden: **Die direkte Einsehbarkeit vom öffentlichen Bereich aus in den privaten darf nicht gegeben sein.** Häufig wurde in letzter Zeit jedoch die Erdgeschossdecke auf Geländeneiveau, die Brüstungshöhe auf ca. 1,10 m gelegt und die Zugangswege eng daran entlang oder gar Eingangsbereiche darauf zu geführt.

Zur Gegenwehr verwandten die Bewohner*innen dann oft Sichtblenden aus Faltrillos von unten nach oben gezogen, so dass die Einsehbarkeit über die Augenhöhe verlegt wurde. Andere zogen dauerhaft die Vorhänge zu. Das hat natürlich Einschränkungen der Wohnungsqualität zur Folge. Also muss man Abstand zum privaten Bereich schaffen, z. B. mit Hilfe einer Abstandszone, oder der Höherlegung des Erdgeschosses.

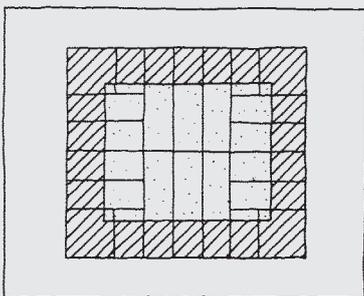
Der **halböffentliche Bereich** kann durch eindeutige Vorder- und Rückseiten von Wohngebäuden definiert werden. Vorder- und Rückseiten einander gegenüber zustellen ist dabei von Nachteil und schränkt auch den halböffentlichen Außenbereich ein. Wenn das Gegenüber von Vorder- und Rückseiten nicht zu vermeiden ist, dann sind größere Abstände von Erschließungswegen zur Rückseite und dichte Abpflanzungen hilfreich und vonnöten.

Diese Grundlagen sind eigentlich lange bekannt, jedoch wohl auch Opfer ökonomischen Kalküls oder vergessen worden. Denken wir einfach vor dem Bauen daran, dann können alle friedlicher und zufriedener miteinander leben. □

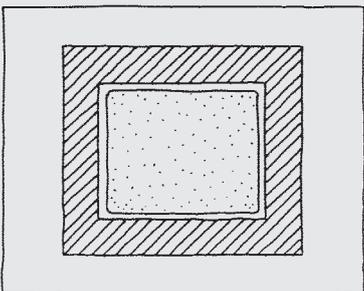
Volker Roscher hat Architektur und Soziologie studiert und sich in seinem Berufsleben schwerpunktmäßig mit Wohnungsbau und wohnsoziologischen Themen befasst und hierzu einschlägig publiziert.

Gespiegelte Anordnung

Bei gespiegelter Anordnung bilden die Gebäude selbst die Grenze zwischen vorn und hinten unterschiedlichen Raumcharakteren.



Die privaten Gärten grenzen rückwärtig aneinander. Der gesamte Blockinnenraum ist privat. Konflikte sind von Nachbar zu Nachbar zu regeln.

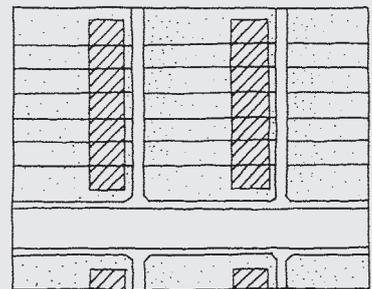


Der rückwärtige Bereich ist als gemeinschaftlicher Raum nur den Anwohnern zugänglich und so klar vom öffentlichen Raum unterschieden. Eindeutige Verhaltensregeln können sich hier herausbilden.

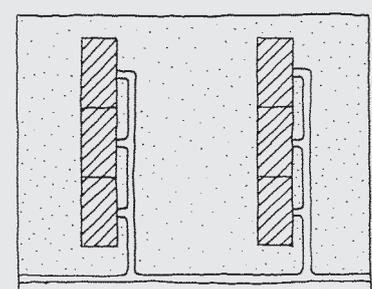
Gereimte Anordnung

Die Rückseite des einen kehrt sich in der Vorderseite des anderen um. Die Grenzen zwischen den unterschiedlichen Raumcharakteren liegen im Außenraum.

Die rückwärtigen Gärten der einen grenzen an den halböffentlichen Erschließungsweg mit den Vorgärten der anderen. Fremde können in die Gärten einsehen.



Der Charakter der Grünfläche ermöglicht keinen eigenständigen sozialen Raumcharakter. Unklarer Status bedingt Verhaltensungewissheit, die zur Tabuisierung jeglicher aktiven Nutzung werden kann.



GEWERBLICHE ERDGESCHOSSNUTZUNG IN DER STADTERWEITERUNG: GEHT DAS?

Die Strategie für die Wiener Seestadt Aspern¹⁾

Robert Temel

*Bei der Entwicklung neuer Stadtteile machen sich weltweit Stadtplaner*innen viele Gedanken, wie man statt anonymer Schlafstätten lebendige und urbane Stadtteile entwickeln kann. Dabei ist die Frage der Nutzung bzw. Entwicklung der Erdgeschossflächen insbesondere in den zentralen Lagen von hoher Bedeutung. Auch für den neuen Stadtteil in Hamburg Oberbillwerder ist die Wichtigkeit dieses Themas im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs erkannt worden. Ein Beispiel aus Wien könnte für Hamburg ein Vorbild sein.*

Theoretisch besteht Einigkeit: Die Stadt der kurzen Wege, die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit in Quartieren und Häusern wird allgemein als planerisches Ziel akzeptiert. Doch die Praxis sieht leider anders aus. Obwohl fast alle Akteure Nutzungsmischung im Munde führen, wird heute meist genauso funktional getrennt gebaut, wie das die Charta von Athen vor 80 Jahren festgelegt hatte.

Gerade auch in Wien, mit der Dominanz des geförderten Wohnbaus in Planungsfragen, errichtet man bis heute Wohn- und Gewerbegebiete lieber nebeneinander als gemischt. Doch langsam beginnt das theoretische Ziel praktisch zu werden. Ein wichtiger Schritt in dieser Richtung ist das Einkaufsstraßen-Management in der Seestadt Aspern im Osten Wiens.

In der Seestadt mit insgesamt 240 Hektar leben nun, am Ende der ersten Bauetappe, 6.000 Menschen, bei Fertigstellung in etwa zehn Jahren werden es mehr als 20.000 sein, dazu kommen noch einmal so viele Arbeitsplätze. Dieses Stadterweiterungsgebiet wurde aufgrund des traditionellen städtebaulichen Entwurfs heftig kritisiert, setzt jedoch viele innovative Ansätze erstmals in Wien um und wird deshalb mittlerweile gewürdigt.

Grundsätzlich folgt die Seestadt dem üblichen Weg, Wohn- und Gewerbequartiere nebeneinander auszuweisen, was angesichts der Tatsache, dass sich hier auch Industriebetriebe ansiedeln, teilweise durchaus sinnvoll ist. Dazu kommt allerdings eine Strategie für Nutzungsmischung in den Erdgeschossen der Wohnquartiere.

STRATEGIE FÜR EINE PROGRESSIVE NUTZUNG

Ausgangspunkt war neben dem Masterplan die „Partitur des öffentlichen Raums“, die Jan Gehl für Aspern erstellte – auch das Primat herausragender Gestaltung der Straßen, Plätze und Parks ist eine Besonderheit der Seestadt im Vergleich mit anderen Wiener Stadterweiterungsgebieten. In der Partitur ist für die erste Etappe eine lokale Einkaufsstraße vorgesehen, die transparente und aktive Erdgeschossflächen für kleinere

Geschäftslokale aufweisen soll. Abgeleitet von der Partitur und dem Masterplan wurden so genannte Leitfäden formuliert, die für jedes Grundstück Vorgaben machen, unter anderem für das Erdgeschoss: Dazu gehören – in manchen Bereichen – vier Meter Raumhöhe, Transparenz zum öffentlichen Raum und eine belebende, öffentlichkeitswirksame Nutzung. Die Partitur verlangte außerdem eine Strategie für eine ‚progressive Nutzung‘ der Ladenflächen.

Ein Problem vieler Neubauareale ist es, dass größere Gewerbeflächen nicht sofort beim Einziehen der Bewohner*innen benötigt werden, sondern später – doch dann sind sie nicht mehr verfügbar. Eine solche progressive Strategie ist nicht leicht umzusetzen, weil die Erdgeschossflächen im Eigentum der jeweiligen Bauträger stehen, die rasch vermarkten wollen, statt die langfristige Entwicklung des Gebiets im Auge zu haben. Die Entwicklungsgesellschaft der Seestadt, die Wien 3420 Aspern Development AG, im Besitz der Stadt Wien, der Republik sowie einer Versicherung und einer Bank, hätte keinen Zugriff auf diese Flächen. Der übliche Weg wäre es, am Rand des Wohngebiets ein Einkaufszentrum zu planen.



FREIRAUM VOR DEM
ERDGESCHOSS WIRD
ÖFFENTLICH GENUTZT

1) Dieser Artikel erschien erstmals 2016 in der Stadtbauwelt 211. Er wurde für die Neuveröffentlichung ein wenig gekürzt und auf heutigen Stand gebracht.



BLICK IN DIE
EINKAUFSTRASSE
MIT GEWERBLICH
GENUTZTEN
ERDGESCHOSSEN
AM HANNAH-
ARENDT PLATZ
IN ASPERN

ZENTRALE VERMARKTUNG DER ERDGESCHOSSFLÄCHEN IM ZENTRUM

Doch den wollte man hier nicht gehen. Man entschied sich also, zusammen mit der SES Spar European Shopping Centers ein Tochterunternehmen zu gründen, das die Gewerbeflächen entlang der Einkaufsachse Maria-Tusch-Straße von den Hauseigentümer*innen mietet und wie ein Einkaufszentrum vermarktet – quasi ein Open-Air-Shopping-Center. Die Grundstückskäufer*innen wurden verpflichtet, die Flächen zu einem fixierten Preis für zwölf Jahre (mit zweimal sechs Jahren Verlängerungsoption) zur Verfügung zu stellen. Das Leerstandsrisiko liegt damit bei der Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH. So kann ein gewünschter Branchenmix erreicht, die Mietpreise können an die Branchen angepasst und einheitliche Öffnungszeiten festgelegt werden.

Das Einkaufsstraßen-Management umfasst aktuell 13 Shops, wird in den nächsten Jahren um 15 erweitert und später in den Asperner Norden weitergeführt. In der ersten Phase sollen ein paar Frequenzbringer die vielen kleinen Angebote stützen, darunter Reisebüro, Buchhandlung, Apotheke und Bäckerei. Voraussetzung dafür ist die räumliche Konzentration. Drei Gastronomen sind neben der Busstation am Hannah-Arendt-Platz mit zwei großen Schulen versammelt, so entsteht ein kleines Viertelzentrum. Neben der so genannten „roten Zone“ der Einkaufsstraße, betreut von der Einkaufsstraßen GmbH, gibt es auch eine „blaue Zone“, wo die gleichen Vorgaben für das Erdgeschoss gelten, aber die Bauträger selbst ihre Flächen verwerten.

Dazu kommt das Experiment der „grünen Zone“, wo Flächen zu niedrigen Mieten an soziale und kulturelle Nutzungen vergeben werden. Auch diese Flächen werden nicht von der Einkaufsstraßen GmbH betrieben. Außerhalb der drei Zonen ist im Erdgeschoss auch Wohnen möglich, wobei eine „soziale Schwelle“ zum öffentlichen Raum verlangt wird. Diese Bereiche sind insbesondere für Kombinationen von Wohnen und Arbeiten geeignet. Das Einkaufsstraßen-Management wird ergänzt durch Investition in die Gestaltung der Straße und durch innovative Mobilitätsangebote, mitfinanziert von einem

Mobilitätsfonds, der durch eine Einzahlung von € 1.000 pro Pflichtstellplatz in der Seestadt gespeist wird.

DER EFFEKT

Das Nahversorgungsangebot ist schon jetzt deutlich besser als in anderen Stadterweiterungsgebieten: Die Konzentration auf die Einkaufsstraße bringt eine Branchenschutzliste für bestimmte Nutzungen wie Gastronomie mit sich, die außerhalb der „roten Zone“ nicht möglich sind. Und die Bewirtschaftung als Einkaufszentrum im öffentlichen Raum bedeutet, dass hier vorrangig die üblichen Handelsnutzungen platziert werden, während innovativere Ansätze fehlen – deshalb entstand auch das Konzept der „grünen Zone“.

Allerdings wurde mit dem Einkaufsstraßen-Management ein Wettbewerb für besonders innovative Erdgeschossnutzung ausgeschrieben, den ein Café mit Radwerkstatt und Kulturangebot gewann. Die Betreiber*innen können nun ihr Lokal drei Jahre lang mietfrei nutzen. Alles in allem lässt sich heute sagen, dass das Asperner Experiment des Einkaufsstraßen-Managements ein Erfolg ist, jedoch in beschränktem Rahmen. Erweiterungen des Konzepts sind wünschenswert. Wesentlich wird sein, wie sich die Einkaufsstraße verändert, wenn in Zukunft der dichte Norden der Seestadt mit großräumig orientierten Gewerbeflächen fertiggestellt ist.

In der aktuell startenden zweiten Etappe der Seestadt, dem „Quartier am Seebogen“, geht die Entwicklungsgesellschaft noch einen Schritt weiter. Für die Wohnbauten ist nun ein Anteil von 20 Prozent Nicht-Wohnnutzungen vorgegeben. Das gilt für alle Wohnbautypen, vom neuen Gemeindebau über geförderten Wohnbau bis zum freifinanzierten Wohnen. Der Erfolg dieses nächsten Schritts ist heute noch nicht absehbar. □

Robert Temel ist selbstständiger Architektur- und Stadtforscher in Wien. Er studierte Architektur an der Universität für angewandte Kunst Wien und absolvierte das Postgraduate-Programm Soziologie am Institut für Höhere Studien in Wien. Sein Forschungsinteresse ist auf die Nutzung und Herstellung von Architektur und Stadt mit Schwerpunkt auf Wohnbau, Stadtplanung und öffentlichen Raum gerichtet.

GELD IST NICHT ALLES

Für einen anderen Umgang mit (kommunalen) Grundstücken

Dr. Josef Bura

Der Irrtum ist weit verbreitet: Kommunen verkaufen ihre Grundstücke, sofern sie noch welche besitzen, zu Höchstpreisen, um ihre Kassen aufzufüllen. Das sei gewissermaßen ein Naturgesetz, weil es ihnen verboten sei, kommunales Eigentum unter Wert zu ‚verschleudern‘.

Diese Situation tangiert im Besonderen auch Kommunen, die für die Daseinsvorsorge vor Ort zuständig sind – vor allem für Bürgerinnen und Bürger, die sich nicht aus eigenem Vermögen mit Wohnraum versorgen können. Kommunen, Betroffene und Sozialstaat sind die Verlierer*innen dieser Entwicklung. Unpassendes Umfeld für Investitionen in den Wohnungsbau behindert auch die Entstehung von neuen Projekten gemeinschaftlichen Wohnens. Denn auch dort muss gerechnet werden.

Welche Möglichkeiten gibt es nun, aus dieser überaus ernst zu nehmenden Situation heraus zu kommen und was ist in den letzten Jahren passiert?

VIELE VORSCHLÄGE

Das Thema, der aus den Fugen geratenen städtischen Wohnungsmärkte ist Gegenstand vieler mehr oder weniger hilfreicher Vorschläge. Einige raten doch tatsächlich, den Immobilienmarkt ganz den freien Kräften zu überlassen, was eher Kern des Problems als dessen Lösung ist. Andere setzen z.B. darauf, das Recht auf eine Wohnung ins Grundgesetz aufzunehmen, was ja sinnvoll wäre, aber mit den derzeitigen politischen Kräfteverhältnissen nicht zu erreichen ist. Wieder andere fordern eine Neuauflage der Wohnungsgemeinnützigkeit.



Foto Archiv STATTBAU HAMBURG



**BUNDESWEITER AUSTAUSCH
ZUM KONZEPTVERFAHREN IN LEIPZIG,
10.11.2017**

Die Politik reagiert z. B. darauf mit Gesetzen, die die Mietpreisentwicklung im Sinne einer Mietpreislösung einfangen soll. Deren Erfolg ist umstritten. Landesförderprogramme und –bauordnungen reagieren mit Absenkung von bislang praktizierten Standards wie z. B. mit der Reduktion von Flächen im geförderten Wohnungsbau oder mit einer Minimierung der Anforderungen an Barrierefreiheit im Wohnungsneubau, um wenigstens Kosten im Entstehungsprozess neuen Wohnraums einzusparen. Der Ankauf von Sozialbindungen ist eine weitere Strategie von Städten und Kommunen, zu Lösungen zu kommen, ohne eigentlich das Problem anzupacken. Sogar die Idee, kommunalen Grund und Boden ausschließlich auf der Basis des Erbbaurechts zur Nutzung zu veräußern, wird (z. B. in Hamburg) diskutiert.

Alles in allem bleibt dabei die zentrale Herausforderung ungelöst, die Spekulation mit Grund- und Boden, in den Griff zu bekommen. Denn längst sind lokale und regionale Wohnungsmärkte globalisiert: Viel Geld, das aus aller Herren und Frauen Länder um die Welt zirkuliert, sucht nicht zufällig dort Anlagemöglichkeiten, wo Immobilien noch relativ preiswert zu haben sind.

PIONIERE

Einige Städte in der Republik sind Vorreiter eines Verfahrens, das zunächst nur für Projekte gemeinschaftlichen Wohnens praktiziert worden ist: das Konzeptverfahren zur Vergabe von kommunalen Grundstücken. Tübingen war vorneweg. Ungläubig schauten Fachleute in die relativ überschaubare Studentenstadt, wo auf einem ehemaligen Kasernengelände nach Abzug des französischen Militärs ab 1990 Zug um Zug ein neues Wohnquartier entwickelt wurde. Der Clou: profes-

sionelle Projektentwickler, übliche Platzhalter der Verteuerung von Wohnraum mit Einzelhäusern aus Katalogen und stereotypen Reihenhäuser von der Stange, wurden ausgeschlossen, ebenso das Höchstpreisverfahren.

Die Stadt entwickelte das von ihr erworbene Areal eigenständig: Wer dort bauen wollte, musste sich als Interessent in einem Projekt gemeinschaftlichen Wohnens organisiert haben, um ganz nach dem wohnpolitischen Credo der Schwaben, ein solches (meist) im individuellen Eigentum errichten zu wollen. Die Grundstückspreise waren zuvor festgelegt worden und nicht verhandelbar: weder nach unten aber auch nicht – als sozusagen letztes Argument – nach oben. Bewerbergruppen um Grundstücke mussten insbesondere darlegen, welchen Beitrag sie zur sozialen Mischung und Vielfalt im Quartier und zur Nutzungsmischung in den Erdgeschosszone leisten wollten, denn dort waren gewerbliche Nutzungen zwingend vorgesehen. Auf die Weise war das Konzeptverfahren im Umgang mit kommunalem Grund und Boden entstanden. Es folgte Freiburg mit dem Vauban-Quartier, Hamburg, München und Berlin mit der Vergabe von Grundstücken an Projekte gemeinschaftlichen Wohnens – allesamt im Konzeptverfahren.

EIN PARADIGMENWECHSEL. NEUE AKTEURE UND NEUE VERFAHREN

Entstehende Wohnprojektinitiativen hatte die Bodenpreisentwicklung anderswo besonders hart getroffen. Sie sahen sich nicht in der Lage, sich in ihren Kommunen an einem Wettbewerb um Grundstücke nach den Regeln einer nach oben offenen Preisspirale zu beteiligen. Hamburg hatte da schon in den frühen 2000er Jahren ein Einsehen. Die Stadt

reservierte bis zu 20 % ihrer zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke ausschließlich für Interessent*innengruppen oder Investor*innen, die dort ‚Wohnprojekte‘ in welcher Form auch immer realisieren wollten. Um ihr Ziel zu erreichen, mussten sie verbindlich erläutern, welche innovativen Impulse sie zusätzlich zu ihrem eigenen Wohnen für den Hamburger Wohnungsmarkt oder für ‚ihr‘ gewünschtes Quartier realisieren wollten. Nur wenige andere Städte folgten diesem Vermarktungsverfahren – viele änderten nichts.

Letzteres nahm das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesverband (i. F. FORUM) im Jahr 2015 zum Anlass, sich mit dem Thema zu befassen. 2016 erschien die Publikation *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen*¹⁾ und 2017 organisierte das FORUM eine gut besuchte Fachveranstaltung in Frankfurt am Main zum Thema Konzeptverfahren. Zudem setzt das FORUM im Auftrag des Bundesfamilienministeriums ein Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* um, in dem es um klassische Ziele des neuen Verfahrens geht.

Das Thema haben sodann, insbesondere gefördert durch die *Montag Stiftung urbane Räume* sowie die *Stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen* weitere Akteure aus dem Umfeld der Bewegung um gemeinschaftliche Wohnprojekte und soziale Quartiersentwicklung aufgegriffen, um es fachpolitisch voranzutreiben. Das waren: das *Netzwerk Leipziger Freiheit*, die *Mitbauzentrale München* und das *Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.*

14 Städte mit Erfahrungen mit dem Konzeptverfahren hatten sich an einer von den Akteuren erstellten Befragung beteiligt. Daraus ergab sich erstmalig ein Bild zu dessen Verbreitung in der Republik und zu den Modalitäten, wie dies vor Ort praktiziert wurde. Die Ergebnisse bildeten die Basis eines am 10. November 2017 in Leipzig von den o. g. Akteuren organisierten Austauschs mit rund 40 Teilnehmer*innen aus den mitwirkenden Städten. In offener Atmosphäre wurden ihre Erfahrungen ausgetauscht. Vertreter*innen der anwesenden Kommunen waren davon überzeugt, dass ‚ihr‘ Verfahren im Sinne der damit verbundenen Ziele funktioniert, wenngleich alle unterschiedlich sind. Wichtig schienen ihnen jedoch eine möglichst breite Mitwirkung am Auswahlverfahren und transparente Entscheidungsprozesse. Zuversichtlich stellten sie fest, dass es bisher bundesweit keine nachteiligen juristischen Auseinandersetzungen gegeben hat, die ein derartiges Vorgehen in Frage stellen. Auch zeigte sich, dass einige Kommunen (wie z. B. Hamburg) das Verfahren schon lange nicht mehr ausschließlich für den Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten sondern generell für den Zugang von Investor*innen zu kommunalem Grund und Boden anwenden. Alle wünschten sich, sich weiter über das Thema auszutauschen, um voneinander lernen zu können.²⁾

Das nächste offene Folgetreffen zu dem Thema findet nun am 11./12. Oktober in Hannover statt.³⁾

Parallel zu diesem fachpolitischen Diskurs gibt es eine andere Initiative, die sich grundsätzlich mit dem Zugang zu Immo-

bilien unter dem Namen *Netzwerk Immobilien* befasst. Deren Akteure, z. T. identisch mit denen, die sich im Diskurs über Konzeptverfahren zusammen getan hatten, wollen die Immobilienverwertung grundsätzlich den Zielen einer gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung untergeordnet sehen. Am 18. Juni 2018 trafen sie sich in Berlin und gründeten – gewissermaßen als Antipoden zur dominanten rein gewinnorientierten Vermarktung – den Verein *Netzwerk Immobilien e. V.*⁴⁾ Siehe auch Beitrag ab Seite 27.

Auch das Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat unter dem Titel *Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe 2017* ein Forschungsfeld initiiert.⁵⁾ Mitte November 2018 werden in München, entlang von Beispielen aus zehn Städten (für Hamburg das Projekt *Kleine Freiheit*), Ergebnisse vorgestellt und erörtert. Auch andere Akteure beteiligen sich an der Debatte: Die Architektenkammer Hessen und der Hessische Städtetag z. B. haben 2017 eine Orientierungshilfe zum Konzeptverfahren erstellt.⁶⁾

FAZIT

Die Debatte ist eröffnet und die Chancen, viele Kommunen zu einer Änderung ihrer Vergabepaxis zu bewegen, dürften nicht schlecht stehen. Dafür sind die Argumente zu überzeugend. Ob das aber ausreicht, einen grundlegend anderen Umgang mit Immobilien zu erreichen, das ist fraglich. Es bleibt demnach also noch viel zu tun. □

Josef Bura ist 1. Vorsitzender des Forums für gemeinschaftlichen Wohnens e. V., Bundesvereinigung



Weitere Informationen zum Thema:

www.montag-stiftungen.de/urbane-raeume
www.stiftung-trias.de
www.netzwerk-leipziger-freiheit.de
www.mitbauzentrale-muenchen
www.gemeinschaftliches-wohnen.de
www.netzwerk-immovielen.de

1) Download unter <http://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/publikationen.html>

2) Vgl. Dokumentation unter http://verein.fgw-ev.de/files/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren.pdf

3) Mehr dazu demnächst unter <http://verein.fgw-ev.de/fach-informationen/konzeptverfahren.html>

4) Vgl. <https://www.netzwerk-immovielen.de/>

5) Vgl. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ReFo/Staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html>

6) Vgl. https://www.akh.de/fileadmin/download/Vergabe_und_Wettbewerbe/Vergabe_%C3%B6ffentlicher_Grundst%C3%BCcke_nach_Konzeptquali%C3%A4t/AKH_LF_Konzeptvergabe_20170824_Downloadversion.pdf

ANDERS (ALS) GEWOHNT!

Den demografischen Wandel gestalten mit Gemeinschaftlichem Wohnen plus

Dr. Romy Reimer

Unsere Gesellschaft wandelt sich: während der Anteil alter und hochaltriger Menschen in den kommenden Jahrzehnten stark ansteigt, treten neben traditionelle Lebensweisen und Beziehungsformen andere Formen der Gestaltung und Organisation von Beruf und Lebenswelt.

Projekte aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ zeigen, dass und wie sich der Wandel auch in einem ‚anders Wohnen (wollen)‘ manifestiert.

Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die vielfältigen Prozesse des sozialen und demografischen Wandels aktiv zu gestalten und frühzeitig jene Weichen zu stellen, die ein selbstbestimmtes Altern in Würde ermöglichen. Gemeinschaftliche Wohnformen stärken den zivilgesellschaftlichen Anteil an diesem Unternehmen, indem sie Menschen einander näher bringen, soziale Teilhabe sichern und wechselseitige Fürsorge auch jenseits von Familie fördern. In dieser Hinsicht wird Gemeinschaftliches Wohnen vielerorts bereits als ein vielversprechender Bestandteil einer nachhaltigen Quartiersentwicklung erkannt und gefördert.¹⁾

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) unterstützt mit dem Modellprogramm *Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben* im Zeitraum von 2015–2019 insgesamt 29 Projekte bundesweit mit jeweils bis zu € 200.000. Die ausgewählten Projekte verbindet der Ansatz Wohnen anders als gewohnt zu planen, d. h. kooperativ und gemeinschaftlich tragfähige Wohnmodelle für die Zukunft zu entwickeln. Dazu gehören selbstbestimmte Wohnprojekte, in denen mehrere Generationen unter einem Dach selbstverwaltet zusammenleben möchten, ebenso wie Projekte professioneller Träger, die Gemeinschaftliches Wohnen mit Beratungs-, Pflege-, Teilhabe- und Unterstützungsangeboten verbinden wollen. Ziel des BMFSFJ-Programms ist es, Handlungsmöglichkeiten zur Bewältigung aktueller und zukünftiger wohnungspolitischer Herausforderungen auszuloten und weiterzuverbreiten.

HANDLUNGSFELDER

Drei zentrale Handlungsfelder wurden identifiziert und in die Architektur des Modellprogramms eingelassen:

- Damit Menschen im Alter und bei Pflege- und Unterstützungsbedarf selbstbestimmt leben können, benötigen sie eine Infrastruktur, die Versorgungssicherheit, Unterstützung im Alltag sowie Angebote sozialer Teilhabe und Teilnahme bietet. **Schwerpunkt A des Modellprogramms**

fördert daher gemeinschaftliche Wohnformen, die Angebote für Versorgung, Pflege, Teilhabe und Beratung integrieren und somit innovative Lösungen für eine selbstständige und unabhängige Lebensführung insbesondere älterer und hochbetagter Menschen im Projekt, Quartier oder Dorf aufzeigen. Entsprechende Projekte schaffen beispielsweise Pflege- und Betreuungsangebote im unmittelbaren Wohnumfeld, organisieren ehrenamtliche bzw. nachbarschaftliche Hilfen und koordinieren Hilfe-Mix-Strukturen.

- Die enormen Mietpreissteigerungen in vielen Städten erhöhen die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Angesichts des prognostizierten Anstiegs armutsgefährdeter alter Menschen in den kommenden Jahrzehnten²⁾ werden viele barrierefreie Kleinstwohnungen benötigt. **Förderschwerpunkt B des Modellprogramms fördert entsprechend Initiativen, die den Zugang von Menschen mit niedrigem Einkommen in das Gemeinschaftliche Wohnen verbessern und sowohl eine soziale als auch eine altersmäßige/generationenübergreifende Durchmischung realisieren.** Entstehen soll bezahlbarer Wohnraum, der Mieter*innen Möglichkeiten der Mitbestimmung und Mitgestaltung bietet.
- Kulturelle Vielfalt ebenso wie heterogene Lebensweisen, Beziehungsformen und disparate Lebenslagen erfordern inklusive, generationengerechte, gender- und kultursensible Wohn- und Wohn-Pflege-Angebote.³⁾ **Förderschwerpunkt C des Modellprogramms nimmt daher Bezug auf die Lebenslagen von Menschen mit Behinderung, mit Fluchterfahrung bzw. Migrationsbiografien und Menschen, die sich als lesbisch, schwul, bi-, trans- oder intersexuell bezeichnen.** Gefördert werden Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens, die es Menschen ungeachtet ihrer sozialen und kulturellen Herkunft, ihrer sexuellen Orientierung, ihres Glaubens und ihrer körperlichen und geistigen Verfassung ermöglichen, in der Mitte der Gesellschaft zu leben.

1) Vgl. hierzu Pätzold, R. 2018, *Den Wandel im städtischen Quartier gestalten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Impulse, Labore und Modelle.* In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hrsg.), *Gemeinschaftliches Wohnen plus., Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung*, S. 38–46.

2) Vgl. Bertelsmann Stiftung (Hrsg.) 2017, *Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Trends, Risikogruppen und Politikszenerien.* Online unter: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSI/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf (Zugriff 04.06.2018)

3) Vgl. Kaiser, C. 2018, *Neue Wohnformen gender- und kultursensibel gestalten.* In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, *Gemeinschaftliches Wohnen plus., Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung*, S. 68-76.

Neues Leben in alten Klassenzimmern Wohnprojekt staTthus

STATTBAU HAMBURG begleitet das STATTHUS Wohnprojekt in Husum als Baubetreuer. (Architektur: Planerkollektiv)

Es ist eines der in Förderschwerpunkt B aufgenommen Modellprojekte und wird Anfang 2019 bezogen.

Weitere Informationen zum Wohnprojekt unter <https://statthus.de/>

Das Projekt wird auch im Rahmen des Modellprogramms vorgestellt unter <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/neues-leben-in-alten-klassenzimmern-wohnprojekt-statthus/>



statthus
WOHNPROJEKT

neues Leben in alten Klassenzimmern

Umbau des ehemaligen Schulgebäudes zu 23 genossenschaftlichen Miet- und Eigentumswohnungen
9 Mietwohnungen gefördert durch öffentliche Mittel

BEISPIELGEBENDE PROJEKTE AUS DEM FÖRDERSCHWERPUNKT A

□ Das Petrihaus in Hofgeismar

Es verbindet Gemeinschaftliches Wohnen mit kleinteiligen Versorgungssettings im Quartier, indem es sogenannte plus-Bausteine in das Gemeinschaftliche Wohnen integriert und damit die Rahmenbedingungen verbessert, im Alter und bei Pflegebedarf selbstbestimmt leben zu können.

Das Petrihaus in Hofgeismar ist ein Beispiel für trägerinitiiertes Gemeinschaftliches Wohnen plus. Es basiert auf einer Kooperation zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft Hofgeismar eG, dem Non-Profit-Pflegedienst Pflege, Hilfe & Betreuung (PHB) e. V. sowie dem Verein Selbstbestimmt Leben – Gemeinsam Wohnen e. V.

Gemeinsam realisieren die Projektträger im Zentrum der Altstadt Hofgeismars ein gemeinschaftliches Wohnangebot, das die unterschiedlichen Grade von Pflege- und Unterstützungsbedarf älterer Menschen berücksichtigt. Mit 12 barrierefreien Servicewohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen, zwei ambulanten Wohngemeinschaften für insgesamt 21 Personen sowie niedrigschwelligen ehrenamtlichen Hilfen wird ein ganzheitliches Versorgungsangebot geschaffen, das es Menschen ermöglicht bis zum Lebensende im Petrihaus in Hofgeismar zu verbleiben. Der integrierte Nachbarschaftstreff mit Teeküche, eine Physiotherapiepraxis sowie ein Beratungsbüro für Bürger*innen eröffnen eine zusätzliche Verbindung zum Quartier.

□ Das selbstinitiierte Kölner Wohnprojekt Wunschnachbarn WEG.

Plus-Baustein ist hier eine CoHousing-Etage für ältere Projektmitglieder mit 4 barrierefreien Wohneinheiten, die durch eine große Gemeinschaftsküche miteinander verbunden sind. Die Räumlichkeiten der CoHousing-Etage, die zurzeit von einer Gruppe von vier Älteren im Alter von

58-66 Jahren bewohnt werden, ermöglichen ein WG-ähnliches Zusammenleben von mit regelmäßigen Kontakten und wechselseitiger Unterstützung im Alltag.

So vielfältig die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels in Stadt und Land sind, so vielschichtig gestalten sich auch die Lösungen bzw. Bewältigungsstrategien, die die Initiator*innen gemeinschaftlicher Wohnformen entwickelt haben beziehungsweise aktuell entwickeln. Das Besondere am Gemeinschaftlichen Wohnen plus ist der integrative Ansatz des Konzepts. Die Projekte bieten Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarf Alternativen zum Umzug in ein Pflegeheim, indem sie in den Quartieren barrierefreien und barrierearmen, im besten Falle auch preiswerten, Wohnraum mit einer tragfähigen gemeinschaftlichen Basis schaffen und mit Unterstützungs- und Versorgungsangeboten kombinieren.

Modellprojekte wie Hofgeismar und Köln repräsentieren neue Wohnbedürfnisse und sie zeigen, wie der Wandel im Wohnen gestaltet werden kann bzw. welche Möglichkeiten einer selbstbestimmten Lebensführung Gemeinschaftliches Wohnen plus eröffnet. □

Dr. Romy Reimer ist Referentin beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung und betreut das Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ.

Weitere Informationen

Modellprogramm

www.wohnprogramm.fgw-ev.de

Die Publikation des Modellprogramms

„Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ kann unter folgende Link heruntergeladen werden:

http://wohnprogramm.fgw-ev.de/wp-content/uploads/FORUM_GW-plus_Flyer_DRUCK-Handzettel.pdf

DRITTELMIX NEU DENKEN

Wohnungspolitik in Hamburg braucht eine mutige Neuausrichtung

Dr. Tobias Behrens und Frank Karthaus

Fast alle deutschen Parteien sind sich uni sono einig, dass die Wohnungsfrage bzw. die Frage nach bezahlbaren Mieten besonders in den Großstädten derzeit die zentrale soziale Frage unserer Gesellschaft ist. Man hat damit eingestanden, dass der Markt wohl doch nicht alles richten kann und der vor ca. 15 Jahren eingeleitete Rückzug des Staates aus den wohnungspolitischen Themen ein Fehler war.

In Hamburg lässt sich dieses Phänomen genau beobachten: die Mieten steigen von Jahr zu Jahr insbesondere bei Neuvermietungen und die Anzahl der sozial gebundenen Wohnungen sinkt kontinuierlich. Erst in den beiden letzten Jahren ist es dem Senat durch die Anhebung der Förderzahlen gelungen, den „Abschmelzungsprozess“ zu verlangsamen und die Zahl der Sozialwohnungen stabil zu halten. Dennoch ändert dies nichts an der Tatsache, dass es viel zu wenig preiswerte Wohnungen gibt besonders für die knapp 30% der Hamburger Haushalte, die ein Äquivalenzeinkommen haben, das zum unteren Drittel zählt.

Auch die zum 1.1.2019 verkündete Anhebung der Einkommensgrenzen für den 1. Förderweg von 30% auf 45% über die Bundeseinkommensgrenze schafft keine zusätzliche preiswerte Wohnung. Diese Anhebung hat sogar noch einen Verdrängungseffekt zu Ungunsten der Niedrigeinkommen zur Folge. Denn durch die Anhebung wird in Hamburg der Kreis der Berechtigten, die eine Sozialwohnung beziehen können, um fast 70.000 Haushalte erweitert. Für diese Haushalte ist das

eine gute Nachricht, für die Geringverdiener allerdings nicht. Denn jeder Vermieter wird sich aus der Vielzahl der Bewerber für eine Wohnung eher den herausuchen, der ein höheres Einkommen hat, da er ihm eher zutraut, dauerhaft die Miete zahlen zu können. Es gibt Vermieter in Hamburg, die eine interne Regelung haben, dass nur die Mieter einen Mietvertrag bekommen, die maximal ein Drittel ihres Netto-Haushaltseinkommen für die Warmmiete aufbringen müssen. Dies ist auch die allgemein in der Sozial- und Wohnungspolitik gewünschte Zielgröße, die nicht überschritten werden sollte. Davon ist die Wohnkostenbelastung vieler Hamburger aber weit entfernt.

AUS DEM EINDRITTELMIX MUSS EIN ZWEIDRITTELMIX WERDEN

In der Hamburger Wohnungspolitik bedeutet der Begriff Drittelmix, dass bei größeren Bauvorhaben immer eine Mischung der Wohn- und Eigentumsformen umgesetzt werden muss: ein Drittel geförderte Wohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein weiteres Drittel Eigentumswohnungen. Bei größeren Bauvorhaben auf städtischen Flächen und auch bei städtebaulichen Verträgen mit privaten Eigentümern wird diese Formel angewendet.

Ziel des Hamburger Senats ist es seit 2015 jährlich 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Davon werden jedoch nur 2.200 Wohnungen als klassische Sozialwohnungen im 1. Förderweg mit einer Anfangsmiete von derzeit € 6,50 pro m² netto kalt errichtet und weitere ca. 800 im 2. Förderweg mit einer Anfangsmiete von € 8,50 pro m² netto kalt. D.h. nur knapp ein Drittel der neuen Wohnungen werden als preiswerte errichtet. Die beiden anderen Drittel – frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen – sind bereits jetzt so teuer, dass Normalverdiener sich diese nicht mehr leisten können. Und auch der immer wieder vielbeschworene Sicker-effekt – die Bezieher von Eigentum und Neubauwohnungen machen preiswerte Wohnungen frei – läuft in Hamburg ins Leere angesichts des realen Wohnungsmarkts.

Die aktuelle Wohnungs- und Grundstücksvergabepolitik lässt die wirkliche Situation des auf preiswerte Mietwohnungen angewiesenen Teils der Bevölkerung außer Acht: Bereits 2014 hatten ca. 42% der Hamburger Haushalte eine Mietbelastung (brutto-kalt) von mehr als 30% und 21% von mehr als 40% (Quelle Drs. 21/9491).

Folglich muss sich der Senat die Frage gefallen lassen, wie sozial seine Wohnungspolitik wirklich ist.

Wohnraumversorgung für Niedrigeinkommen

- Das durchschnittliche Einkommen von Rentnern in Hamburg liegt unter € 1.000 monatlich.
- Eine barrierefreie Neubauwohnung für Senioren in Hamburg darf bis zu 55 m² gross sein.
- Bei einer Nettokalmiete von € 6,50 zuzüglich ca. € 2,50 Neben- und Heizungskosten liegt die Bruttowarmmiete für eine 50 m² Wohnung bei ca. € 450 monatlich.
- Bei einer Rente von z. B. € 950 monatlich wäre das eine Wohnkostenbelastung von 47%

Das Thema der **Wohnraumversorgung für Geringverdiener** ist in der Hamburger Wohnungspolitik bekannt. Schon 2014 hat der Senat ein Gutachten zu diesem Thema in Auftrag gegeben. Die Gutachter von empirica kamen darin u. a. zu dem Ergebnis, dass Wohnungen insbesondere für Paare oder Haushalte mit Kindern ohne Transferbezug selbst im preisgebundenen Wohnungsbau kaum bezahlbar sind und hier eine Förderlücke besteht. Konsequenzen aus dieser Erkenntnis wurden allerdings nicht gezogen.

In den 60er und 70er Jahren gab es in Hamburg in der Förderung die Gruppe der „Minderverdiener“ für die besonders preisgünstige Mietwohnungen reserviert waren.



DEMONSTRATION ANFANG
JUNI 2018 IN HAMBURG:
MIETENMOVE FÜR EINE
SOLIDARISCHE UND SOZIALE
WOHNRAUMPOLITIK

Insofern sollte der Einstieg in eine Wohnungspolitik, die dauerhaft bezahlbaren Wohnraum in der wachsenden Stadt sichert, aus dem einen Drittel zwei Drittel zu machen. D. h. von der zur Zeit vom Senat vorgegebene Zielzahl von jährlich 10.000 neuen Wohnungen sollten zwei Drittel (also ca. 6.600 Wohnungen) für einen geförderten oder dauerhaft preislimitierten Wohnungsbau bereit gestellt werden.

Da die Stadt nur über die Grundstücksvergabe, das Planrecht und die Förderangebote auf das Verhalten der Akteure am Wohnungsmarkt Einfluss nehmen kann, kommt der städtischen Grundstücksvergabe eine zentrale Rolle zu und die Stadt sollte dazu übergehen, mit der Grundstücksvergabe der eigenen Grundstücke sicherzustellen, dass die Zweidrittel erreicht werden.

Die Umsetzung dieses Ziel sollte allerdings mit einer Reihe von weiteren Maßnahmen gekoppelt werden, die hier nur Stichwortartig aufgeführt werden können:

- **Einführung einer einkommensabhängigen Miete in Verbindung mit der Erweiterung der Bezugsberechtigten.** In Anlehnung an die Regelungen aus der Baugemeinschaftsförderung ist es auch für den normalen geförderten Wohnungsbau denkbar und möglich, die Einkommensgruppen innerhalb der einzelnen Bauvorhaben in Verbindung mit unterschiedlichen Miethöhen zu mischen. Mit solch einem Konzept wäre einer der wichtigsten Argumente für den Drittmix, man wolle einseitige Belegungsstrukturen verhindern, entkräftet, weil innerhalb eines Bauvorhabens eine Einkommensmischung sichergestellt werden kann. Ein Quotierung könnte so aussehen, dass 50 % in der ersten Fallgruppe wären (Miete € 6,50 pro m² netto kalt) und 20 % in der 2. Fallgruppe (Miete € 8,60 pro m²), 20 % in der 3. Fallgruppe (Miete € 11,00 pro m²). Außerdem könnten noch weitere Differenzierungen eingeführt werden, z. B. eine 10 %ige Quote für Niedrigverdiener mit einer Miete von € 5 pro m², um das oben beschriebene Problem anzugehen oder auch Quoten für die vordringlich wohnungssuchenden Haushalte (WA Bindungen) zu erreichen.
- **Vergabe der städtischen Wohnungsbaugrundstücke grundsätzlich im Erbbaurecht,** verbunden mit weiteren wohnungspolitischen Verpflichtungen wie Umwandlungs-

verbot und Orientierung auch nach Auslaufen der Förderung unterhalb des Mittelwerts des Mietenspiegels.

- **Längere Bindungszeiten der Förderung.** Die ab dem 1.1.2019 geltenden 20-jährigen Bindungen sind viel zu kurz, um langfristig eine soziale Wohnraumversorgung sicherzustellen. Zukünftige Bindungen sollten mindestens 30 Jahre laufen.

GUTE HAUSHALTSLAGE UND NIEDRIGES ZINSNIVEAU FÜR DIE WOHNRAUMVERSORGUNG NUTZEN

Die Erhöhung der Zahlen des geförderten Wohnungsbaus in Verbindung mit Einkommensmischung, längeren Bindungszeiten und Erbbaurechten könnte eine echte Perspektive für das Dauerproblem der mangelhaften Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sein. Außerdem würde man den Bauherrn, die als Bestandhalter langfristig in Hamburg Wohnraum zur Verfügung stellen und sich dem Gemeinwohl verpflichtet fühlen (Genossenschaften, kirchliche Träger oder auch Stiftungen) größere Chancen geben, sich am Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken zu beteiligen. Denn sie hätten im Gegensatz zu den ausschließlich an hoher Rendite orientierten Bauherrn vermutlich keine Probleme, die im Rahmen von Konzeptausschreibungen gesetzten Ziele – wie oben beschrieben – einzuhalten.

Natürlich würde die Erhöhung der Wohnungsbauzahlen auch eine höhere Belastung des städtischen Haushalts bedeuten (allerdings keine Verdoppelung, denn die Subvention in die Wohnungen für mittlere Einkommen ist geringer als die für den klassischen 1. Förderweg). Die aktuelle Haushaltslage würde dies aber zulassen.

Tut man dies jetzt nicht, sind die Maßnahmen gegen den Mietenswahn in der Stadt eher zu vergleichen wie der Versuch, einen Flächenbrand mit einer Wasserpistole für Kinder zu bekämpfen. □

Frank Karthaus, Dipl. Ing Raumplanung, war von 2002–2008 Leiter der Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg, und ist Mitglied im Bundesverband zur Förderung des Genossenschaftsgedankens.
Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG.

NEUE HAMBURGER WOHNSIEDLUNGEN

Was macht sie für Baugemeinschaften interessant?

Dr. Ingrid Breckner und Klaus Habermann-Nieße

Studierende der Stadtplanung an der HCU haben im Sommersemester 2018 im Rahmen des Moduls „Sozialforschung und Quartiersentwicklung“ unter unserer Leitung fünf neue Wohnsiedlungen in Hamburg untersucht und Vorschläge für notwendige Interventionen erarbeitet: Vogelkamp-Neugraben und die Schlossinsel im Bezirk Harburg, die Finkenau im Stadtteil Barmbek, die Othmarscher Höfe im Stadtteil Bahrenfeld sowie die neue Wohnbebauung in Wilhelmsburg Mitte.

Nachbesserungsvorschläge beziehen sich vor allem auf die Erhöhung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, der Nahversorgung und der sozialen Durchmischung. Baugemeinschaften in urbanen Entwicklungsgebieten können von solchen Ergebnissen profitieren, indem sie Erfahrungen zur Kenntnis nehmen bevor sich ein Quartiersimage verdichtet und Handlungsoptionen erschwert.

Ziel der Veranstaltung war die Erschließung des Zusammenhangs zwischen der professionellen Produktion von Stadt und deren Beurteilung sowie Veränderung durch Nutzer*innen der jeweiligen Quartiere.



NEUE HAMBURGER STADTQUARTIERE:
MODELLE UND INTERVENTIONEN

DIE ERKUNDUNGEN

Die Quartiere wurden zunächst in Arbeitsgruppen mittels eines Dérives und Beobachtung erkundet, danach Nutzer*innen befragt, erforderlicher Interventionsbedarf begründet und Lösungsvorschläge in Modellen visualisiert. Abschließend wurden Forschungsergebnisse und Interventionen von jeder Arbeitsgruppe in einem Quartiersbericht zusammengefasst.

Der anfängliche Dérive diente als Wahrnehmungsspaziergang einer ersten Orientierung im Quartier und dem Sammeln erster Eindrücke. Eigene Erfahrungen und Wahrnehmungen wurden in Fotos und Skizzen dokumentiert und reflektiert, um sie später anhand der Perspektiven von Nutzer*innen zu überprüfen und nicht unreflektiert in Interventionen einfließen zu lassen. Aus den Ergebnissen des Dérive wurden Forschungsfragen für eine systematische Beobachtung von Nutzungspraktiken und eine Befragung von Nutzer*innen abgeleitet. Dabei stellte sich heraus, dass in der Nutzung der unterschiedlichen Quartierstypen teilweise ganz andere Aspekte als im Dérive vermutet von Bedeutung und konsequenterweise in Interventionen zu berücksichtigen sind.

Die folgenden Investitionsideen zeigen die unterschiedlichen Maßnahmen auf, mit denen die Attraktivität der ausgewählten Quartiere gestärkt werden könnte:

□ **Vogelkamp-Neugraben**

Das Quartier Vogelkamp-Neugraben befindet sich mit seiner ursprünglichen Ausrichtung auf Ein- und Zweifamilienhäuser durch die neuen Baumaßnahmen im Umbruch. Es sind Unterkünfte für Geflüchtete in der Nachbarschaft hinzugekommen und aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage wird in Zukunft auch über Möglichkeiten der Nachverdichtung nachzudenken sein. Die Interventionsideen fokussieren hier den neuen Charakter der Nachbarschaft und schlagen deswegen ergänzend zur geplanten Kindertagesstätte die Entwicklung eines Nachbarschaftszentrums sowie die Anpassung der öffentlichen Räume an neue Anforderungen insbesondere von Jugendlichen vor.

□ **Schloßinsel Harburg**

Die Schloßinsel im Harburger Binnenhafen befindet sich noch im Aufbau. Ihre Potentiale wurden als hoch

bewertet, aber die derzeit dominante Ausrichtung auf Eigentumswohnungen ließ eine zu einseitige sozio-kulturelle Struktur vermuten. Gemischter Wohnungsbau und die vorgeschlagene Anreicherung der Freiräume u. a. mit temporären Angeboten könnten nach den Befunden der Studierenden zur Erhöhung der Attraktivität des Quartiers beitragen.

□ Othmarscher Höfe

Die Bebauung der Othmarscher Höfe im Hamburger Westen ist weitgehend abgeschlossen. Hier bewirkt die hohe städtebauliche Dichte eine starke Nutzung der öffentlichen Freiräume. Die sich abzeichnende Grünachse wird nach den durchgeführten Erkundungen den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer*innen nicht hinreichend gerecht. Deshalb konzentrieren sich die Interventionsideen auf eine Optimierung der Spielflächen, die Zuordnung von Flächen für alle Generationen und für Jugendliche und eine stärkere Akzentuierung des grünen Bandes.

WAS LÄSST SICH SCHLUSSFOLGERN?

In der vergleichenden Analyse wird deutlich, dass für die Entwicklung von Baugebieten neben der Lage im Stadtgebiet sehr viele Indikatoren zu berücksichtigen sind, die städtebauliche Planung und die Attraktivität der Neuen Wohnsiedlungen prägen. Die städtebauliche Beurteilung von Quartieren erfordert eine Berücksichtigung der Bewohnerdichte, der baulichen Dichte, der Wohnungsbelegung, des Wechselverhältnisses zwischen privaten und öffentlichen Freiräumen und der Nahversorgung, die nur gemeinsam eine immobilien- und volkswirtschaftlich nachhaltige Baukultur ermöglichen.

Die Untersuchungen zeigen, dass die neuen Quartiere sowohl in städtebaulicher Hinsicht – und hier waren es oftmals die öffentlichen Freiräume – als auch in sozialer Hinsicht in Bezug auf eine vielfältigere Nutzungsstruktur Interventionsbedarf aufweisen.

WAS MACHT NEUE QUARTIERE FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN INTERESSANT?

Für Baugemeinschaften ist es aus unserer Sicht erforderlich, eine klare Haltung zur erforderlichen städtebaulichen Dichte in wachsenden Städten zu finden, die den Quartierstypus neuer Siedlungen auch und insbesondere an der Stadtkante prägen muss. In solchen Lagen ist es für Baugemeinschaften nicht unerheblich, auf ein ausgewogenes Wechselverhältnis zwischen privaten, halböffentlichen – der Gemeinschaft zugeordneten – und öffentlichen Grün- und Freiräumen zu achten. Hinsichtlich der sozialen Konnotationen eines Quartiers, das auch für Baugemeinschaften interessant sein soll, geht es um soziale Vielfalt, aber auch um lebensstilhomogene Angebote. Die Inwertsetzung eines Quartiersimages für eine Vielfalt von Lebensstilen ist zentral. Dazu tragen vor allem Baugemeinschaften bei, die sich neben ihrem Grundstück auch für das umliegende städtische Wohnquartier engagieren und bereit sind, mehr zu leisten als Marktakteure mit kurzfristigen Verwertungs- und Belegungsinteressen. Vor diesem Hintergrund sind Baufenster für Baugemeinschaften als erster Schritt sinnvoll, wenn die Planung im Blick behält, dass sich ein Quartier auch als Ganzes und längerfristig als eine differenzierte städtebauliche und soziale Konfiguration entwickeln können muss. □

Fotos Klaus Habermann-Nieße



**SIEDLUNGSTYPEN
IM VERGLEICH**

Ingrid Breckner ist Dr. rer. soc., Diplom-Soziologin, Universitätsprofessorin an der HafenCity Universität Hamburg. Ihre Forschungen konzentrieren sich unter anderem auf alle sozialen Aspekte integrierter Stadtentwicklung.

Klaus Habermann-Nieße ist Dr.-Ing. Stadtplaner und Architekt, Lehrbeauftragter an HCU und Leibniz Uni Hannover, Geschäftsführung plan zwei Stadtplanung und Architektur, Forschungsschwerpunkte Stadtquartiere unter Nachfragedruck, Grün in der Stadt und Energetische Stadtsanierung, Vorstand wohnbund e. V..

Literatur

Krause, Katy (2016): Eines der größten Neubaugebiete wächst in Othmarschen, in: Hamburger Abendblatt vom 27.10.2016 <https://www.abendblatt.de/hamburg/altona/article208504871/Eines-der-groessten-Neubaugebiete-waechst-in-Othmarschen.html> (Zugriff am 13.08.2018)

<https://www.iba-hamburg.de/projekte/harburger-binnenhafen/projekt/harburger-binnenhafen.html> (Zugriff am 13.08.2018)

<https://www.iba-hamburg.de/iba-hamburg-gmbh/projekte/vogelkamp-neugraben.html> (Zugriff am 13.08.2018)

<https://www.iba-hamburg.de/projekte/wilhelmsburg-mitte/projekt/wilhelmsburg-mitte.html> (Zugriff am 13.08.2018)

EINE NEUE STADT IN DER STADT

Städtebaulicher Entwurf für
den neuen Stadtteil Oberbillwerder ausgewählt

Dr. Tobias Behrens

Nach siebenmonatiger Bearbeitungszeit eines sogenannten „Wettbewerblichen Dialogverfahrens“ hat das Beratungsgremium am 24. Mai 2018 mit einem eindeutigen Votum von 18:2 den städtebaulichen Entwurf des Planungsteams ADEPT ApS mit Karres en Brands Landschaftsarchitekten b.v. & Transsolar Energietechnik GmbH als Siegerentwurf gekürt.



BEGRÜNDUNG DER JURY¹⁾

„Der Entwurf *The Connected City* ist eine Vision, in der die neue Stadtstruktur die bestehende Landschaftsstruktur aus linearen Entwässerungsgräben aufgreift. Die blau-grünen Adern schlängeln sich durch den neuen Stadtteil und prägen die öffentlichen Räume. Das Planerteam schlägt direkt an der S-Bahnstation Allermöhe eine gläserne Markthalle, an die sich das Bahnquartier mit einem kommerziellen Zentrum anschließt, vor. Hier finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomieangebote und ein Schwimmbad, welches fußläufig von der S-Bahn erreichbar ist. Alle öffentlichen Funktionen wie Schulstandorte und Kitas sind entlang eines Grünen Loops angeordnet und können auch ohne Auto problemlos erreicht werden. Während die Bau- und Nutzungsdichte an der S-Bahnstation deutlich höher ist, nimmt sie zum landschaftlich geprägten Stadtrand deutlich ab. Hier entstehen neue Kleingartenanlagen, Townhouses und naturnahe Spielplätze, die einen behutsamen Übergang in die historische Kulturlandschaft Billwerders ermöglichen. Im Osten entstehen ein großzügiger Aktivitätspark als zentrale öffentliche Sportanlage, im Westen ein Blauer Sportpark, der bei Starkregenereignissen geflutet werden kann. Zur Reduzierung des Verkehrs sind an mehreren Stellen Mobilitätsstationen und City Hubs zur Anlieferung von Waren oder Paketen vorgesehen. Am S-Bahnhof Allermöhe

sind neue Bike & Ride Abstellmöglichkeiten geplant. Der Kfz-Verkehr wird über eine Haupt-Ringstraße geführt und über drei Anbindungen an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Öffentliches und privates Parken ist in mehreren Quartiersgaragen vorgesehen. Dadurch werden das Zentrum und viele Teilquartiere vom motorisierten Verkehr deutlich entlastet. Für Fußgänger und Radfahrer sind unter dem Bahndamm Richtung Süden mehrere Durchstiche sowie eine neue Brücke zum Skatepark in Neuallermöhe vorgesehen. Die Planer schlagen zudem zahlreiche Brücken und Wegeverbindungen über die neuen Entwässerungsgräben vor.“ □

STATTB AU HAMBURG Geschäftsführer **Dr. Tobias Behrens** war Mitglied des immobilienwirtschaftlichen Beratungsgremiums, das den Prozess begleitet und die IBA bezüglich der immobilienwirtschaftlichen Fragestellung der verschiedenen Entwürfe, insbesondere bezüglich der Attraktivität für Baugemeinschaften beraten hat.

Weitere Informationen

www.oberbillwerder-hamburg.de

1) Vgl. www.iba-hamburg.de

AUF DIE PERLEN, FERTIG, LOS

Initiative für Hamburger Wohnstifte in den Startlöchern
für eine Beratungs- und Vernetzungsstelle

Ulrike Petersen

Die Initiative „Perlen polieren“, die STATTBAU HAMBURG vor drei Jahren gemeinsam mit der HOMANN-STIFTUNG und der Patriotischen Gesellschaft von 1765 ins Leben gerufen hat, will die sozial- und wohnungspolitische Bedeutung der Wohnstifte und ihren Stellenwert in der Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum in Hamburg stärken.

Als Orte des sozialen Lebens in den Stadtteilen gilt es, die zum Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu erhalten und bei Bedarf baulich und konzeptionell zu modernisieren. Dazu hat die Initiative ein bundesweit einmaliges Beratungskonzept entwickelt. Wie dieses Konzept umgesetzt werden kann, wird gegenwärtig mit den Fachbehörden abgestimmt. Angedacht ist eine auf mindestens drei Jahre ausgelegte ‚Beratungsoffensive‘, gefördert aus Mitteln der öffentlichen Hand und Stiftungsgeldern.

ZEITLOS MODERN TROTZ SICHTBARER SCHWACHSTELLEN – DIE BEDEUTUNG DER HAMBURGER WOHNSTIFTE

Wohnstiftungen sind ein sichtbarer Schatz in der Hamburger Wohnlandschaft. In Hamburg erlebten sie einen Bauboom im 19. Jahrhundert. Hier wurde gerne in Kooperation zwischen Stadt und privaten Förderern gebaut, um Wohnraum für benachteiligte Menschen zu schaffen. Immer ging es dabei um Menschen, die Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und/oder Unterstützungsbedarf hatten. Die Stadt unterstützte

das soziale Engagement ihrer reichen Bürger*innen, indem sie Bauland günstig oder gar kostenlos zur Verfügung stellte – ein recht weitsichtiges und nachhaltiges Kooperationsmodell. Trotz Kriegen und Wirtschaftskrisen gibt es heute noch etwa 100 Wohnstifte mit weit über 6.000 Wohnungen in Hamburg ... Das sind oft stadtbildprägende Gebäude und Gärten.

Manche Hamburger Wohnstifte sind im Laufe der Zeit in eine missliche Lage geraten: sie arbeiten nicht gewinnorientiert, sind häufig ehrenamtlich geführt und durch ihre Satzung gebunden, günstigen Wohnraum an bedürftige Menschen zu vermieten. Ihnen fehlen entscheidende Ressourcen, um die oft unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz zu sanieren. Energetischer Substandard, mangelnde Barrierefreiheit und unattraktive Wohnungsgrundrisse, Sorgen und Verunsicherung von Verantwortlichen und Mieter*innen sind die Folge. Dieser vielschichtige Handlungsdruck führt nicht selten zu Verkaufsabsichten. Angesichts der attraktiven innerstädtischen Lagen vieler Wohnstifte wachsen Begehrlichkeiten auf Seiten von Investoren, die gewöhnlich nicht sozialen Wohnungsbau verfolgen. Erste Fehlentwicklungen sind bereits zu beklagen.



Foto Archiv STATTBAU HAMBURG



BEISPIEL FÜR
DIE HOHE
BAULICHE
QUALITÄT DER
HAMBURGER
WOHNSTIFTE

In Hamburg wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung, besonders für die ältere Generation, die Alleinlebenden, die so genannten Kleinrentner, für die ein Altwerden in angestammter Umgebung hohe Wohn- und Lebensqualität bedeuten. Wohnstifte sind mithin heute umso mehr gute Partner für die fachpolitisch Förderung stadtteilorientierter inklusive Angebote und Strukturen im Sinne demografiefester Stadtentwicklung.

PROBLEME SICHTEN UND LÖSUNGEN ENTWICKELN

Angesichts der von Perlen polieren im Rahmen einer 2016 durchgeführten *Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte* ermittelten komplexen Herausforderungen, besteht die Gefahr, dass alteingesessene, kostengünstige Wohnangebote an attraktiven innerstädtischen Standorten wegbrechen und damit zukünftigen Generationen verloren gehen. Die geplante Beratungsstelle soll als ‚Wächterin‘ in einem multidisziplinären Netzwerk diesen Gefahren vorbeugen und sämtlichen aber vor allem auch den bislang relativ schwach organisierten Wohnstiften als unabhängiger Ansprechpartner zur Seite stehen. Probleme wie zum Beispiel Leerstand, Substandard, Verfall oder gar Verkauf von Wohnstiften sollen zukünftig frühzeitiger, als es bisher in Hamburg der Fall war, erkannt und abgestellt werden.



BESONDERES DETAIL
EINES TÜRBESCHLAGS

Stiftungsvorstände werden in Zukunft gezielt über die Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der baulichen Verbesserung ihrer Wohnanlagen sowie über innovative Wohn- und Betreuungskonzepte informiert. Neben den Wohnstiften steht das Beratungsangebot weiteren Institutionen, z. B. förderwilligen Stiftungen, Fachverbänden, Behörden, bezirklichen Fachabteilungen sowie quartiersorientierten Organisationen zur Verfügung, wenn es wohnstiftsrelevante Anliegen, Fragen und Initiativen geht.

BERATUNGSOFFENSIVE FÜR WOHNSTIFTE: EIN WERTVOLLES ANGEBOT FÜR HAMBURG

Eine wesentliche Voraussetzung für eine gelingende und nachhaltige Unterstützung Hamburger Wohnstifte ist, dass die derzeit prekäre Datenlage hinsichtlich der Strukturmerkmale sowie Problemfelder der über 100 Stifte verbessert wird. Durch Erhebungen, zugehende Kontaktgespräche mit Wohnstiften sowie netzwerkfördernde Fachdiskussionen werden in Hamburg vertrauensbildende Zugangswege gerade für ehrenamtlich geführte und möglicherweise überforderte Stiftungen erschlossen. Unabhängig vom Einzelfall wird sich die Initiative Perlen polieren. mit dem neuen Beratungsangebot intensiv für die Optimierung der Rahmenbedingungen und für Lösungen struktureller und fachpolitischer Fragen einsetzen, um die Hamburger Wohnstifte zukunftssicher zu machen. □

Ulrike Petersen ist seit 2005 Mitarbeiterin der STATTABAU HAMBURG GmbH und dort in der Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften für die Entwicklung innovativer Wohnformen für Menschen mit Assistenz- und Pflegebedarf zuständig. Hierzu zählt auch die konzeptionelle Beratung und Begleitung von Wohnstiften, die im Zuge von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen neue Wohnkonzepte realisieren wollen.

Weitere Informationen

www.perlen-polieren.de

IMMOVIELIEN

Contra Staats- und Marktversagen in der Bodenpolitik¹⁾

Wolfgang Griesing und Dr. Tobias Behrens

Knapp 50 Mitglieder aus ganz Deutschland gründeten am 18. Juni 2018 den Verein Netzwerk Immovielen in der ufaFabrik in Berlin-Tempelhof.



Im Netzwerk arbeiten seit 2017 Akteur*innen aus Zivilgesellschaft, öffentlicher Hand, Wirtschaft, Wohlfahrt und Wissenschaft eng zusammen und setzen sich gemeinsam für eine stärkere Gemeinwohlorientierung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung ein. Der am Gemeinwohl orientierte Blick auf Themen der Stadtentwicklung und die heterogene Zusammensetzung der Mitglieder sind das Besondere am Netzwerk Immovielen: Die Vielfältigkeit der Haltungen, Diskurse und Formate macht es glaubwürdig innerhalb der Fachwelt, effektiv in der Sache und attraktiv für neue und alte Mitglieder.

„Das Interesse, sich auszutauschen und zusammenzuarbeiten, war von Anfang an enorm“, sagt Jörn Luft von der Bonner Montag Stiftung Urbane Räume, die bislang die Koordinationsstelle des Netzwerks innehatte. „Immovielen-Macher*innen und ihre Partner wollen sich über ihre Bildungs- und Vernetzungsarbeit in Zukunft noch deutlicher in die öffentliche Diskussion einbringen.“

IMMOBILIEN VON VIELEN FÜR VIELE

Immovielen sind Immobilien-, Kultur-, Gewerbe- und Quartiersprojekte, die einen dauerhaften Mehrwert für die Gesellschaft und die Nachbarschaft schaffen. Sie entstehen

in einem partizipativen und interdisziplinären Entwicklungsprozess, der zumeist von der Zivilgesellschaft vorangetrieben wird. Sie sollen durch die Aktivitäten des Netzwerks gestärkt werden, die von Veranstaltungen und Publikationen über Informations- und Vernetzungsformate bis hin zu konkreten Kooperationen für eine gemeinwohlorientierte Immobilien- und Stadtentwicklung reichen.

In dem neuen Verein kann das Netzwerk Immovielen nun strukturell und finanziell unabhängig weiterwachsen. „Wir freuen uns außerordentlich darüber, dass wir den Verein mit fast 50 Gründungsmitgliedern ins Leben rufen konnten. Die gleiche Zahl von Mitgliedern steht schon in den Startlöchern und will in den nächsten Tagen den Mitgliedsantrag ausfüllen“, sagt Rolf Novy-Huy von der Hattinger Stiftung trias, der gemeinsam mit Benedikt Altrogge von der GLS Gemeinschaftsbank eG aus Bochum den ehrenamtlichen Vorstand übernehmen wird.

„Nun wollen wir uns so schnell wie möglich über unsere Arbeitsschwerpunkte abstimmen und dann mit einer neuen Koordinierungsstelle in Berlin Fahrt aufnehmen“, kündigt Benedikt Altrogge an. Vorschläge für mögliche Arbeitsschwer-

¹⁾ Für diesen Artikel wurde auf die Veröffentlichungen und Internetseiten der genannten Vereine und Initiativen zurückgegriffen.



STATTBAU MITARBEITER
WOLFGANG GRIESING
AUF DER GRÜNDUNGS-
VERSAMMLUNG

punkte wurden bereits einige auf der Gründungsveranstaltung gesammelt. Neben öffentlichen und Netzwerkveranstaltungen sollen dabei auf jeden Fall die Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Kooperationen von und für gemeinwohlorientierte Akteur*innen in der Stadtentwicklung weiterhin eine bedeutende Rolle spielen.

Fünf Arbeitsschwerpunkte bzw. konkrete Forderungen sind:

- MEHR BODEN! für eine gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung und Immovielien
- GUTES GELD! um die Finanzierung von Immovielien zu verbessern
- ANDERE FÖRDERUNG! um Investitionen in Immovielien zu erleichtern
- PASSENDES RECHT! und passender steuerlicher Rahmen für Immovielien
- MEHR AUGENHÖHE! in der Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und Immovielien

Für die grundsätzliche Verbesserung von Rahmenbedingungen für eine am Gemeinwohl orientierte Immobilien- und Stadtentwicklung will sich das Netzwerk ebenso weiterhin einsetzen. Spardiktate an der falschen Stelle und mangelnder Reformwille kämen angesichts der angespannten Lage in vielen Kommunen einem Staatsversagen gleich, befanden sowohl Florian Schmidt, Baustadtrat in Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, als auch die stellvertretende Fraktionsvorsitzende und baupolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag, Caren Lay.

Eine kritische Begleitung der bundespolitischen Diskussionen hatte das Netzwerk auch vor der Gründung bereits begonnen. Diese will das Netzwerk auch in Zukunft fortsetzen. Dabei bleibe es wichtig, sich nicht gegenseitig ausspielen zu lassen, merkte Gründungsmitglied Thomas Bestgen von der UTB Projektmanagement GmbH aus Berlin mit Blick auf die erfolgreichen Immovielien-Projekte in der Schweiz an. Viel entscheidender als die Auseinandersetzungen zu der geeignetsten Rechtsform sei nämlich das sichtbare Ergebnis der Immovielienentwicklung für die Menschen im Quartier.

BEISPIELHAFTE IMMOVIELIENPROJEKTE

Wie erfolgreiche Ergebnisse solcher Immovielienprojekte aussehen, ist zum Beispiel in der Immovieliensammlung zu erfahren, die unter www.neue-nachbarschaft.de/immovielien zu finden ist.

Dort stellen sich ganz unterschiedliche besondere Immovielien vor, die inspirieren und deutlich machen, welche Potenziale in aktiven Nachbarschaften für die sozial und ökonomisch gerechte Entwicklung unserer Städte stecken.

34 ausführliche Immovielien-Portraits zeigen, wie es geht und was möglich ist, wie beispielsweise:

- KulturEnergieBunkerAltona KEBAP**
KEBAP ist auch Gründungsmitglied im Netzwerk Immovielien geworden. KEBAP plant eine Basisversorgung der Menschen bei den Grundbedürfnissen Kultur & Energie, die lokale Ökonomie und Ökologie miteinander verbindet. Der KEBAP e. V. plant zusammen mit seiner ‚Schwester-genossenschaft‘ KEGA eG die Übernahme des Hochbunkers in der Schomburgstraße 6-8 in Hamburg/Altona, um dort Räume für Kultur zu schaffen sowie eine Erzeugungsanlage für erneuerbare (Fern)Wärme und Strom zu installieren. Die neuartige Mischung Kultur/Energie kommt sowohl den baulichen Gegebenheiten des Bunkers als auch der Lage im Wohngebiet (Nahversorgung) entgegen. Durch diese Nutzung wird der Bunker für den Stadtteil geöffnet und in diesem verankert.
- Unionviertel Dortmund – Gewerbehof und Stadtteilgenossenschaft als Motoren der Quartiersentwicklung**
Die Genossenschaft „InWest eG“ hat im Dortmunder Westen alle Räumlichkeiten im Projekt „Unionviertel. kreativ“ angemietet und stellt diese nun neuen Nutzern zur Verfügung. Das Unionviertel, wegen der vielen ehemaligen Brauereien im Volksmund immer noch „Biermeile“ genannt, mausert sich seit 2012 zum Kreativquartier. Dies wurde möglich durch die InWest eG, welche sich als kreativwirtschaftlicher Inkubator um die Sicherung von Gewerbeflächen und deren Neunutzung kümmert.

Wolfgang Griesing, STATTBAU HAMBURG Mitarbeiter, war bei der Gründungsverammlung in Berlin dabei, und ist als Mitglied des wohnbund Vorstands, der neben STATTBAU HAMBURG auch zu den Gründungsmitgliedern gehört, zum Kassenprüfer des neuen Vereins bestimmt worden.

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH.

Netzwerk Immovielien e. V.

Koordinierungsstelle: Terra Libra GmbH
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin
kontakt@netzwerk-immovielien.de

ANSPRECHPARTNER*INNEN:

Vorstände: Benedikt Altrogge (GLS Bank),
Rolf Novy-Huy (Stiftung trias)

Koordinierungsstelle: Mona Gennies und Caroline Rosenthal

Die IMMOVIELIENSAMMLUNG finden Sie derzeit unter www.neue-nachbarschaft.de/immovielien



SERVICE

Veranstaltungen

Baugemeinschaften und Wohnprojekte finden BERATUNG

Veranstalter: STATTBAU HAMBURG GmbH

Ort: Sternstraße 106, II. Stock, 20357 Hamburg

Anmeldung: post@stattbau-hamburg.de | 040-43 29 42-0

Termine: jeden ersten Freitag im Monat um 14:00 Uhr

STATTBAU HAMBURG bietet eine Erstberatung für Menschen an, die selbst Teil einer Baugemeinschaft/eines Wohnprojekts werden möchten.

Auftakt der Reihe: Komplizen für die Zukunft FACHVERANSTALTUNG

Veranstalter: Hamburger Volkshochschule

Ort: Halle 424, Stockmeyerstraße 43, 20457 Hamburg (HafenCity)

Termin: Mittwoch, 17. Oktober 2018, 19 – 21 Uhr

Unsere wachsende Stadt – wohin entwickelt sich Hamburg?
Zu ihrem 100jährigen Jubiläum sucht die Hamburger Volkshochschule Komplizen für die Zukunft. Zum Auftakt der Veranstaltungsreihe spricht Kristina Sassenscheidt mit Alexander Porschke (Vorsitzender des Hamburger NABU und ehemaliger Umweltsektor) und Franz-Josef Höing – dem neuen Oberbaudirektor, der dann fast genau ein Jahr im Amt ist: Wie weit kann Hamburg wachsen? Leben wir wirklich in einer grünen Stadt? Gibt es vielversprechende und innovative Lösungen, die den Bedarf von Wohnraum, Grünflächen, Verkehrsflächen und Gewerbe stillen?

Inklusiv und innovativ Wohnen INFORMATIONSVORANSTALTUNG

Veranstalter: STATTBAU HAMBURG GmbH

Ort: Sternstraße 106, II. Stock, 20357 Hamburg

Termin: Donnerstag, 18. Oktober 2018

Anmeldung: Wolfgang Griesing
w.griesing@stattbau-hamburg.de | 040-43 29 42-33

Beispiele, Entwicklungen, Möglichkeiten von gemeinschaftlichem Wohnen im Zusammenhang mit Baugemeinschaften und Wohn-Pflegeformaten. Diskussion über die Anforderungen von Vereinen und Verbänden an inklusivem Wohnraum.

Inklusives Wohnen in Baugemeinschaften in Altona INFORMATIONSVORANSTALTUNG UND GEGENSEITIGES KENNENLERNEN

Veranstalter: Q8 und die Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften/STATTBAU HAMBURG

Ort: wird noch bekanntgegeben

Termin: Dienstag, 6. November 2018

Anmeldung: Mascha Stubenvoll
m.stubenvoll@stattbau-hamburg.de | 040 43 29 42-32

Q8 engagiert sich seit mehreren Jahren für ein inklusives Altona. Mit der Initiative „Eine Mitte für Alle“ (an der auch die Hamburger Koordinationsstelle teilnimmt) nehmen sie gemeinsam Einfluss auf die Entwicklung der Baugebiete Mitte Altona und Holstenquartier. Neben allgemeinen Informationen zu Baugemeinschaften wird in der Veranstaltung der Aspekt des inklusiven Wohnens in der Wohnform vorgestellt, aber auch das gegenseitige Kennenlernen von Interessierten soll ermöglicht werden.

Gemeinschaftlich Wohnen zu bezahlbaren Mieten in Kiel INFORMATIONSVORANSTALTUNG UND FACHVERANSTALTUNG MIT VORSTELLUNG VON WOHNPROJEKTEN

Veranstalter: Stadtteilnetzwerk nördliche Innenstadt Kiel e. V.; Paritätische PFLEGE gGmbH; Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein (IWSH)

Ort: Kieler Wissenschaftszentrum, Fraunhoferstr. 13

Termin: Samstag, 3. November 2018

detailliertes Programm ab ca. Mitte Oktober:
www.wohnprojekte-sh.de

Neben Referaten, die sich u. a. mit den Facetten und Perspektiven gemeinschaftlichen Wohnens und mit dem Thema Kostenursachen und Bezahlbarkeit befassen, werden sich verschiedenste realisierte und geplante Wohnprojekte aus Schleswig-Holstein vorstellen. Zielsetzung ist, Grundlagen für die Forcierung von Wohnprojekten und bezahlbarem Wohnen in Kiel zu entwickeln. Geladen sind dazu auch Vertreter der Stadt Kiel.

SERVICE

Rundgänge

KURSE UND RUNDGÄNGE zu Hamburg-Themen
Veranstalter: Hamburger Volkshochschule
Telefon: 040-42 84 1 42 84
www.vhs-hamburg.de service@vhs-hamburg.de
Kochclub: regional, saisonal, genussvoll Termine: 17.12.18 – 18.03.18, 4 Termine, einmal monatlich Kurszeiten: Mo. 18:00 – 21:45 Uhr
Hamburg – Stadtekursionen am Vormittag Termine: 20.09. – 20.12.18, 5 Termine Kurszeiten: 9:45 – 12:00 Uhr
Hamburg gemeinsam erleben Termine: 19.09.18 – 12.12.18, 6 Termine Kurszeiten: Mi. 15:00 – 16:30 Uhr
Paddeltour in Kooperation mit der Geschichtswerkstatt Barmbek Termine: 22.09.18. Kosten für Bootsverleih kommen dazu Kurszeiten: 14:30 – 17:30 Uhr
Spaziergang über den historischen Teil des Ohlsdorfer Friedhofes Termine: 22.09.18. Kurszeiten: 11:00 – 14:00 Uhr
Auf dem Jacobsweg durch Hamburg wandern Termin: 24.09.18. Kurszeit: 14:00 – 17:00 Uhr

STADTRUNDGÄNGE zu stadtplanerischen Themen
Veranstalter: Stattreisen Hamburg e.V.
Telefon: 040-870 8010-0 Fax: 040-870 8010-1
Termine: www.stattreisen-hamburg.de info@stattreisen-hamburg.de
Tippmamsells und Paternoster: Weltkulturerbe Kontorhausviertel Termin: Donnerstag, 20.9.18., 15:00 Uhr Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
Die Hafentour per Rad Termin: Sonntag, 7.10.18., 14:00 Uhr Kosten: € 14,-/erm. € 12,-
Barkassenfahrt in den Osten Termin: Sonntag, 21.10.18., 11:00 Uhr Kosten: € 28,-
Hafenrundfahrt »Abenteuer Hafen«: Stattreisen-Barkassenfahrt Termine: samstags, 15:00 Uhr (bis Ende Oktober) Kosten: € 24,-
Tippmamsells und Paternoster: Weltkulturerbe Kontorhausviertel Termine: freitags, 17:00 Uhr: 5.10.18., 26.10.18., 23.11.18. Kosten: € 12,-/erm. € 10,-
Vom Brauhaus der Hanse zum Craft Beer Termine: sonntags, 12:30 Uhr: 21.10.18., 18.11.18. Kosten: € 29,- inkl. Bierproben, Brezel und Brauereibesichtigung HVV-Ticket und Anmeldung erforderlich!
Speicherstadt und Hafencity Termin: mittwochs bis sonntags: jeweils 15:00 Uhr (bis Ende Nov.) Kosten: € 14,-/erm. € 12,-

Lesetipps

DOKUMENTATION des Bundesweiten Austauschs zum Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Netzwerk Leipziger Freiheit: www.netzwerk-leipziger-freiheit.de,
Mitbauzentrale München: www.mitbauzentrale-muenchen und
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.:
www.gemeinschaftliches-wohnen.de
haben den Fachaustausch vom 10. November 2017 in Leipzig organisiert und dokumentiert.

Herunterladen unter www.verein.fgw-ev.de/files/dokumentation_bundesweiter_austausch_konzeptverfahren.pdf

Wohnen mit Zukunft: 30 Jahre STATTAU HAMBURG

Über 30 Jahre hat die STATTAU 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 STATTAU HAMBURG, 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 STATTAU HAMBURG dazu leistet.

Herausgegeben von STATTAU HAMBURG GmbH, Hamburg 2016

Genossenschaftliche Trägerstrukturen für Wohnprojekte: Potenziale und Grenzen genossenschaftlicher Kooperationen

Für Wohnprojekt-Initiativen, die gemeinschaftliches Eigentum erwerben wollen, ist die Genossenschaft häufig die erste Wahl. Zu beachten ist dabei, dass Wohnungsgenossenschaften ein besonderer Typ von Wirtschaftsunternehmen sind, der eigenen Regeln unterliegt. Das FORUM hat ausgewiesene Fachleute zum Thema aus seinem Umfeld gewinnen können, die aufzeigen, welche Potenziale in kleinen Wohnungsgenossenschaften stecken und wie diese im Interesse von Wohnprojekten genutzt werden können. Die Veröffentlichung richtet sich vor allem an Interessierte, die Wohnungsgenossenschaften neu gründen wollen oder gegründet haben. Praxisnah will sie dazu beitragen, dass die damit verbundenen Herausforderungen erfolgreich bewältigt werden können.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung, 2016

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

HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

bei STATTBAU HAMBURG GmbH
Informations- und Beratungsangebot zu innovativen
Wohn-Pflegeformen im Quartier
Telefon: 040-43 2942-23 oder -32
www.stattbau-hamburg.de |
koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

BIQ BÜRGERENGAGEMENT IN WOHN-PFLEGE- FORMEN IM QUARTIER (EHM. FACHSTELLE)

bei STATTBAU HAMBURG GmbH
Stärkung der Rechte von Menschen mit Pflege- und Assistenz-
bedarf durch den Einsatz von Freiwilligen
Telefon: 040-43 2942-36
www.biq.hamburg | m.kuhn@stattbau-hamburg.de

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Zentrale Beratungsstelle für Interessierte in der Hamburger Verwal-
tung, angesiedelt bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
Telefon: 040-428 40 23 33
www.baugemeinschaften-hamburg.de |
baugemeinschaften@bsw.hamburg.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 59 10-0 | www.fgw-ev.de | info@fgw-ev.de

INTERESSENVERBAND WOHNPROJEKTE SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V.

Landesweites Netzwerk zur Unterstützung und Förderung gemein-
schaftlichen, nachbarschaftlichen und selbstbestimmten 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

NETZWERK IMMOVIELIEN

Bündnis von Akteur*innen, die sich für eine Gemeinwohlorientie-
rung in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen
Montag Stiftung Urbane Räume, Gemeinnützige Aktiengesellschaft
Adenauerallee 127, 53113 Bonn
www.netzwerk-immovielien.de | kontakt@netzwerk-immovielien.de

STIFTUNG TRIAS – GEMEINNÜTZIGE STIFTUNG FÜR BODEN, ÖKOLOGIE UND WOHNEN

Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr)
Telefon: 023 24-902 22 13
www.stiftung-trias.de | info@stiftung-trias.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 50 74
www.wohnbund.de | info@wohnbund.de

ZUSAMMEN-BAUEN-LOHNT

Internet-Plattform zur Information und Vernetzung Hamburger
Wohnprojekte-Interessierter
www.zusammen-bauen-lohnt.de

13. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE

FREITAG 14. UND SAMSTAG, 15. SEPTEMBER 2018

- Welche Alternativen gibt es zu steigenden Mieten und den Aufnahmestopps vieler großer Genossenschaften?
- Inwieweit kann man selber im Wohnungsbau der Stadt – aktuell bei den großen neuen Hamburger Quartiersentwicklungen in Wilhelmsburg, Oberbillwerder und Neugraben-Fischbek – mitmischen?
- Gibt es Alternativen zur Pflegeeinrichtung im Alter?
- Und wie gründe ich eigentlich ein Wohnprojekt?

All diese Fragen und noch vieles mehr sollen durch die Wohnprojekte-Tage beantwortet werden.

Der Samstag startet mit Rundgängen zu Wohnprojekten in verschiedenen Ecken der Stadt. Anschließend erwartet Sie in den Räumlichkeiten des Bürgerhauses Wilhelmsburg der „Markt der Möglichkeiten“ und das Interessententreffen – Kontaktbörse und Infopool für Menschen auf der Suche nach einem Wohnprojekt.

DIE VERANSTALTUNG

Veranstalter:



STATTBAU HAMBURG
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Sternstraße 106, 20357 Hamburg
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de
Internet: www.stattbau-hamburg.de

Die Veranstaltung wird unterstützt von:

IFB
HAMBURG

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

Veranstaltungsort:

(außer Rundgänge)
Bürgerhaus Wilhelmsburg,
Mengestraße 20, 21107 Hamburg

PROGRAMM: SAMSTAG, 15. SEPTEMBER 2018

10–12 UHR RUNDGÄNGE UND BESICHTIGUNGEN Hausgemeinschaften in St. Pauli/Schanzenviertel

Treffpunkt: 10 Uhr, Ecke Sternstraße/Neuer Kamp,
Nähe U-Bahn Feldstraße
Dr. Tobias Behrens/STATTBAU HAMBURG GmbH

Rundgang Wohnprojekte im Erika-Mann-Bogen und Elfriede-Lohse-Wächter-Weg

Treffpunkt: 10 Uhr, Erika-Mann-Bogen 20 (Alte Pathologie)
Rosemarie Oltmann/STATTBAU HAMBURG,
Ursula Obermaier/Parkquartier Friedrichsberg

Neue Wohnprojekte im Wilhelmsburger Reihertstiegviertel

Treffpunkt: Reihertstiegviertel, Stübenplatz, Bushaltestelle
Ulrike Pelz und Stefan Kohl/STATTBAU HAMBURG,
mit Beteiligten aus den Baugemeinschaften

Neue Mitte Altona

Treffpunkt: Quartiersbüro, Harkortstraße 125
Katrin Brandt/STATTBAU HAMBURG,
Steffen Berge/Huke-Schubert Berge Architekten

13–18 UHR MARKT DER MÖGLICHKEITEN Infostände von Wohnprojekten aus Hamburg und Umland sowie von an Wohnprojekten professionell Beteiligten

Foyer und Großer Saal im Bürgerhaus Wilhelmsburg

13–14 UHR INTERESSENTENTREFFEN Potenzielle Mitbewohner*innen kennen lernen!

Wolfgang Griesing/STATTBAU HAMBURG

14–15:30 UHR TRITTEFFEN Junger Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften

Dr. Tobias Behrens, Katrin Brandt/STATTBAU HAMBURG,
Regina Wenzel, P99 Wohnungsverwaltungsgesellschaft

18.15–20.15 UHR WOHNGRUPPENFORUM Wohngruppen zum Einsteigen – Baugemeinschafts-Speeddating

Angebote für Interessierte am laufenden Band
Moderation: STATTBAU HAMBURG

14–15.30 UHR WORKSHOPS

1. Wie Hamburg Baugemeinschaften fördert/Wohnprojekte mit begrenzten finanziellen Mitteln umsetzen

Rosemarie Oltmann, Stefan Kohl/STATTBAU HAMBURG,
Maritta Francke/Agentur für Baugemeinschaften (BSW)

2. Wilhelmsburg als neue Chance für Baugemeinschaften

Ulrike Pelz/STATTBAU HAMBURG
Sabine de Buhr/Leitung Städtebau bei der IBA HAMBURG
Bendix Bürgener/Agentur für Baugemeinschaften (BSW)

3. Annäherung an konsensfähige Entscheidungen in Baugemeinschaften: Eine Frage der Methoden

Mascha Stubenvoll/STATTBAU HAMBURG,
Ralf Lange/Lawaetz-Stiftung,
Ursula Frerich/Drachenbau eG

4. Baugemeinschaft Effizienzklasse A++/ Energiesparendes Bauen

Manfred Gerber und Mathias Gerber/STATTBAU HAMBURG

16.30–18 UHR WORKSHOPS

5. Alt werden im Wohnprojekt – Das Beste kommt zum Schluss?!

Ulrike Petersen/STATTBAU HAMBURG
mit Mitglieder der Wohnprojekte Pantherhaus,
Arche Nora e. V. und Mit Mekan Gemeinsam Älter Werden e. V.

6. Kooperationen: Gemeinschaftliche Wohnprojekte in klassischen Genossenschaften

Dr. Tobias Behrens/STATTBAU HAMBURG,
Oliver Scholl/Altonaer Spar- und Bauverein eG,
mit Mitgliedern der Baugemeinschaften MADSET und BLISS

7. Bau- und Hausgemeinschaften gründen – Tipps für Interessierte

Katrin Brandt, Wolfgang Griesing/STATTBAU HAMBURG

8. Rechtsform für Wohnprojekte: Genossenschaften und Miethäusersyndikat

Stefan Kohl, Rosemarie Oltmann/STATTBAU HAMBURG,
Reiner Maaß/VNW und ein Vertreter des Miethäusersyndikats