



NEUE VERNETZUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN



BEI DER MONATLICHEN
KONTAKTBÖRSE „BAUT ZUSAMMEN“
KÖNNEN INTERESSIERTE MEHR
ÜBER BAUGEMEINSCHAFTEN IN
HAMBURG ERFAHREN UND ANDERE
GLEICHGESINNTE KENNENLERNEN.

IN EIGENER SACHE

Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik steht dabei häufig im Mittelpunkt der Diskussionen, weil es viele Menschen direkt betrifft und vielfach mit Ängsten verbunden ist, sich zukünftig eine Wohnung in Hamburg nicht mehr leisten zu können.

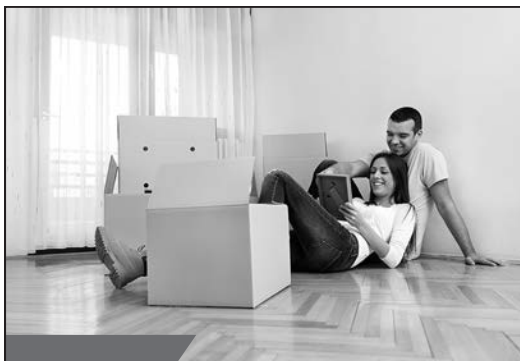
Deshalb gibt es in dieser Ausgabe der **FREIHAUS** auch viele Artikel zu diesen Themenfeldern. Es geht dabei um das Thema Weiterentwicklung der Förderung von Baugemeinschaften und auch um die Bodenpolitik in Stadt und Land – beides Themen die auch schon in der letzten **FREIHAUS** erörtert wurden. Speziell zum Thema Baugemeinschaften gibt es Beiträge zum Prinzip der freien Architektenwahl bei Baugemeinschaften, dem Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaften und zur Idee, das Baukindergeld auch für den Erwerb von Anteilen bei Wohnungsbaugenossenschaften einsetzen zu können. Weiterhin beschäftigen wir uns mit anderen wohnungspolitisch interessanten Themen aus der Stadt wie den Wohnstiften in Hamburg, dem sogenannten „8€-Wohnungsbau“ und der Qualität von Beteiligungsprozessen in der Planung. Perspektivisch schauen wir auf die Nord-Süd Achse nach Wilhelmsburg und auf das Holstenquartier in Altona, wo in den nächsten Jahren auch viele Projekte für Baugemeinschaften entstehen sollen.

Und zum Schluss geht es um vordringlich Wohnungssuchende. Hier hat STATTBAU HAMBURG zusammen mit der Diakonie, der Caritas und Mieter helfen Mietern eine Kampagne mit dem Namen **#einfach wohnen** gestartet, in der auf die problematische Situation der Wohnraumversorgung für diese Zielgruppe hingewiesen werden soll. Dazu hat Landesspastor Dirk Ahrens auch einen Gastbeitrag geschrieben.

Wir hoffen mit diesem breiten Themenspektrum den geschätzten Leser ausreichend mit Argumenten versorgt zu haben, um sich in die wohnungspolitische Diskussion vor der nächsten Bürgerschaftswahl einmischen zu können. Viel Spaß dabei!

DIE REDAKTION

- 3 KONTAKTBÖRSE „BAUT ZUSAMMEN!“ Neue Vernetzungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften
- 5 JUBILÄUM DER KOORDINIERUNGSRUNDE BAUGEMEINSCHAFT
Wirken und Entstehung der KORB-Runde
- 7 NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG
Weiterbearbeitet, aber noch nicht erledigt
- 9 BETEILIGUNGSVERFAHREN IN HAMBURG Ist eine Aufwertung der Beteiligungsprozesse möglich?
- 12 FREIE ARCHITEKTENWAHL FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN!
Echter Wettbewerb statt Fassadenarchitektur
- 13 EINE NEUE BODENPOLITIK BRAUCHEN STADT UND LAND
Um langfristig bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen
- 16 DER »8€-WOHNUNGSBAU« Chance oder Nebelkerze?
- 18 WACHGEKÜSST — JETZT HEISST ES DRANBLEIBEN!
Von der Initiative Perlen polieren zum Bündnis für Hamburger Wohnstifte
- 20 BAUKINDERGELD AUCH FÜR GENOSSENSCHAFTSANTEILE? Eigentlich sind alle dafür, aber ...
- 22 ALLGEMEINE WOHNUNGSKNAPPHEIT BLEIBT BESTEHEN Die Letzten beißen die Hunde
- 24 DIE BIERBRAUER ZIEHEN AUS ... UND NEUE ALTONAER EIN
Die Planungen zum Holstenquartier in Altona könnten Vorbild für andere Stadtentwicklungsprojekte sein
- 27 BAUGEMEINSCHAFTEN IN WILHELMSBURG Viele Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen
- 28 PIONIERE GEHEN Auf in den dritten Lebensabschnitt!
- 29 SERVICE Veranstaltungen
- 30 SERVICE 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. 248 46 - 480 • www.ifbh.de

WIR FÖRDERN
HAMBURGS ZUKUNFT

IFB
HAMBURG

Hamburgische
Investitions- und
Förderbank

FREIHAUS Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Ausgabe Nr. 24, Oktober 2019

Herausgeber STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH,
Sternstraße 106, 20357 Hamburg, Telefon: 040/43 2942-0, Fax: 040/43 2942 10, 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, sj@transform-design.de

Titelfoto SUPERURBAN Kommunikation

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

KONTAKTBÖRSE „BAUT ZUSAMMEN!“

Neue Vernetzungsmöglichkeiten für Baugemeinschaften

Dr. Judith Böttcher

Unter dem Motto „Baut zusammen!“ hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Frühjahr 2019 eine regelmäßige Kontaktbörse für Baugemeinschaften gestartet. Auf monatlichen Treffen und einer Online-Plattform können sich alle Interessierten miteinander vernetzen und informieren.



SPEED-DATING
AUF DER KONTAKTBÖRSE
BAUGEMEINSCHAFTEN

„Wie gründe ich eine Baugemeinschaft und starte ein Wohnprojekt?“ Das fragen sich viele Hamburgerinnen und Hamburger, die an gemeinschaftlichen Wohnformen interessiert sind. Die Stadt bietet nun allen Bauwilligen eine weitere Unterstützung zum Start ihres Baugemeinschaftsprojektes an.

Dazu hat die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Kontaktbörse „Baut zusammen!“ eingerichtet. Ziel des regelmäßigen Forums ist es, dass sich interessierte Einzelpersonen und Gruppen finden und sich neu gebildete Baugemeinschaften auf städtische Grundstücksangebote bewerben. Darüber hinaus können sich alle Interessierte über Fragestellungen rund um das Thema Baugemeinschaften informieren. Dabei müssen keine Vorkenntnisse vorhanden sein. Jede und jeder, die und der Interesse hat, kann teilnehmen und sich einbringen.

PERSÖNLICHES KENNENLERNEN VON INTERESSIERTEN UND GRUPPEN

Auf den zunächst dreizehn Veranstaltungen der Kontaktbörse können sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch Speed-Datings kennenlernen, näher ins Gespräch kommen und Kontaktdaten austauschen. Bestehende Baugemeinschaften, die noch Mitglieder suchen, haben die Möglichkeit, sich vorzustellen und neue Mitglieder anzuwerben. Grundlegende Informationen zum Thema werden stets durch eine Zusammenfassung in „100 Sekunden Baugemeinschaften“ sowie im Kurz-Interview mit einer wechselndem Expertin bzw. einem

Experten geklärt. Von der Konzeptentwicklung über die Auswahlprozesse, Rechtsformen und die Finanzierung von Baugemeinschaften wurden auf den bisherigen Veranstaltungen in der Kulturetage Altona bereits viele wichtige Aspekte des gemeinschaftlichen Planens und Bauens thematisiert und mit den Baubetreuern, Genossenschaften und anderen Akteuren erörtert. Auf Bierdeckeln können die Teilnehmenden, ihre Rückfragen für die Moderation aufschreiben. In einer veranstaltungsbegleitenden Posterausstellung können sie die Baugemeinschaftsthemen nachlesen und Grundstücke für Baugemeinschaften ausfindig machen.

DIGITALES VERNETZEN ÜBER ONLINE-PLATTFORM

Im Internet haben Interessierte nun ebenfalls die Möglichkeit, die verschiedenen Projektideen und Interessen von bauwilligen Einzelpersonen oder bereits bestehenden Gruppen kennenzulernen und sich untereinander zu vernetzen.

In der Online-Kontaktbörse Baugemeinschaften können Gesuche und Angebote eingestellt und auf einer Hamburg-Karte verortet werden, z. B. für die Gründung einer Baugemeinschaft oder für noch verfügbare Wohnungen im Wohnprojekt. Bei einem neuen Eintrag können sich Interessenten über ein Kontaktformular direkt bei den Suchenden oder Bietenden melden, so dass die Kontaktdaten nicht frei zugänglich sind. Diese können daraufhin entscheiden, ob die Anfrage für sie von Interesse ist und ob sie antworten möchten. Alle Angaben sind freiwillig.



**GROSSES INTERESSE
AN GEMEINSCHAFTLICHEN
WOHNFORMEN**

KONTAKTBÖRSE ON TOUR

Die Kontaktbörse „Baut zusammen!“ wird an mehreren Orten in der Stadt stattfinden, beispielsweise in den Entwicklungsgebieten Wilhelmsburg und Fischbeker Reethen. Auch auf den großen Hamburger Veranstaltungen zum Thema Baugemeinschaften wie das Baugemeinschaftsforum der Johann-Daniel-Lawaetz Stiftung wird die Kontaktbörse präsent sein. Bei den kommenden Terminen sind zudem Besuche von realisierten Baugemeinschaftsprojekten geplant. So können „Baugemeinschafts-Neulinge“ lernen, wie andere Gruppen ihr Projekt aufgebaut haben, welche Hindernisse es ggf. bei der Umsetzung gab und welche Chancen aber auch Herausforderungen die

langjährigen Entwicklungsprozesse mit sich gebracht haben. Denn eines ist sicher: Trotz der neuen Unterstützung durch die Kontaktbörse bei Gründung und Projektstart bedarf es unter anderem Engagement und Durchhaltevermögen, um ein gemeinschaftliches Wohnprojekt aufzubauen und umzusetzen.

NEUE GRÜNDERZEIT FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Seit den 1980er Jahren haben bereits mehrere tausend Hamburgerinnen und Hamburger in rund 120 Wohnprojekten ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen verwirklicht. Nun steht Hamburg vor einer neuen Gründerzeit für Baugemeinschaften: Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach gemeinschaftlichem Bauen wird die Stadt in Entwicklungsgebieten wie Wilhelmsburg und Oberbillwerder sowie in weiteren großen Neubaugebieten bis zu einem Fünftel der Grundstücke für Baugemeinschaften reservieren. Damit wird die Zahl der Projekte in Hamburg in den nächsten Jahren voraussichtlich stark ansteigen.

Das wachsende Interesse an Baugemeinschaften hat gute Gründe, denn wer gemeinschaftlich baut,

- ☐ kann seine künftigen Nachbarinnen und Nachbarn frühzeitig kennenlernen bzw. mit aussuchen,
- ☐ bestimmt kreativ den Planungs- und Bauprozess mit und kann Eigenleistungen einbringen,
- ☐ kann zu bezahlbaren Preisen wohnen,
- ☐ wird mit großer Zufriedenheit in einem Haus mit hoher Wohnqualität leben und
- ☐ trägt zu einer lebendigen, stabilen und integrativen Nachbarschaft bei.

Die Potenziale für Baugemeinschaften in Hamburg werden in Zukunft weiter steigen. Bis zu 3.500 Wohnungen können in den neuen Entwicklungsgebieten in ganz Hamburg durch Baugemeinschaften entstehen. Deshalb arbeitet die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen an verschiedenen Maßnahmen, um beispielsweise die Gruppenentwicklung von Baugemeinschaften zu unterstützen und die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Projektentwicklung weiter zu verbessern. Baugemeinschaften werden seit vielen Jahren in besonderer Weise in Hamburg unterstützt, durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke, ein eigenes Förderprogramm der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie durch die Agentur für Baugemeinschaften, die 2003 als zentrale Anlaufstelle in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eingerichtet wurde und die Gruppen berät und unterstützt. Darüber hinaus besteht in Hamburg ein Netzwerk aus involvierten Akteuren (z. B. Baubetreuer, Architekten, Genossenschaften, soziale Träger), welches sich gemeinsam für die Belange der Baugemeinschaften in Hamburg einsetzt. ☐

Dr. Judith Böttcher ist Referentin in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg.

Kontaktbörse Baugemeinschaften

www.baut-zusammen.hamburg

Hier besteht auch die Möglichkeit sich für Veranstaltungen und den Newsletter anzumelden.



JUBILÄUM DER KOORDINIERUNGS- RUNDE BAUGEMEINSCHAFT

Wirken und Entstehung der KORB-Runde

Dr. Tobias Behrens

Im Januar 2020 wird sich die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften KORB zum 50. Mal treffen – ein Grund diese außergewöhnliche Form der Zusammenarbeit zu würdigen.

Seit 2005 treffen sich unter der Federführung der Agentur für Baugemeinschaften sämtliche in Hamburg mit dem Thema Baugemeinschaft befassten Organisationen und Ämter alle drei Monate zu einer Besprechung.

Im Januar 2020 wird die 50. Sitzung dieser Koordinierungsrunde stattfinden. Das ist ein guter Anlass einmal auf das Wirken und die Entstehung dieser Runde zurück zu blicken.

Am 1. September 2004 fand ein Gespräch zwischen STATTAU HAMBURG und den Mitarbeitern der Agentur für Baugemeinschaften statt. Von der Agentur nahmen damals Frank Karthaus sowie Angela Hansen und Sabine de Buhr teil. In diesem Gespräch schlug STATTAU HAMBURG vor, zukünftig eine regelmäßig stattfindende Koordinierungsrunde durchzuführen, in der das Thema Baugemeinschaften mit den verschiedenen Beteiligten in Hamburg besprochen werden soll. Hintergrund dieses Vorschlags waren bereits Jahre zurückliegende gute Erfahrung aus der Stadterneuerung. Dabei hatten sich die Vertreter des Amtes für Stadterneuerung regelmäßig mit den verschiedenen Sanierungsträgern und Projektentwicklern getroffen, um den Stand der einzelnen Bauvorhaben aus dem Programm der Alternativen Baubetreuung (ABB) zu erörtern.

Unter der Bezeichnung KORB sollten sich ab dem Zeitpunkt alle 3 Monate Vertreter der Agentur für Baugemeinschaften, weiterer Behörden wie Finanz- und Sozialbehörde, der Wohnungsbaukreditanstalt (WK), der Baubetreuer sowie punktuell anderer Organisationen treffen. Zu den Aufgaben dieser Runde gehören: der Austausch zu den einzelnen Projekten, grundsätzliche Fragen sowie die Lösung von Problemen zu den verschiedenen Themen.

ALLER ANFANG IST SCHWER

Dieser Vorschlag wurde nicht sofort umgesetzt. Es brauchte einige Nachfragen. Schließlich wurde dann im April zur ersten Sitzung der Koordinationsrunde am 2. Mai 2005 von der Agentur eingeladen – neun Monate hat es bis dahin gedauert.

An dieser ersten Sitzung nahm neben dem damaligen Amtsleiter Herrn Rickert drei weitere Vertreter der Baubehörde bzw. der Agentur teil. Außerdem ein Vertreter der Sozialbehörde. Auf Seiten der Baubetreuer nahmen jeweils zwei Vertreter der Lawaetz Stiftung und STATTAU HAMBURG sowie Vertreter des Planungsbüros ASK Hassenstein+Pfadt GmbH und der Firma Privatbau, die ebenfalls als



Foto STATTAU HAMBURG

Baubetreuer anerkannt waren, teil. Weiterhin war auch schon eine Traditionsgenossenschaft – der Altonaer Spar- und Bauverein – vertreten. Insgesamt 12 Personen nahmen an der ersten Sitzung teil.

In den folgenden Sitzungen nahm die Zahl der Teilnehmer stetig zu. So nahmen regelmäßig auch Vertreter der Wohnungsbau-Kreditanstalt, des Liegenschaftsamtes der Finanzbehörde sowie weiterer Genossenschaften zum Beispiel der Genossenschaft Langenfelde, des Bauvereins der Elbgemeinden (BVE) und der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG (Fluwog) teil. Ebenso schickte die Architektenkammer Vertreter aus ihren Kreisen in die Runde. Seit 2018 nimmt auch regelmäßig ein Vertreter der Hafencity Hamburg GmbH teil.

In Hamburg herrschte ab 2004 ein reiner CDU geführter Senat unter Bürgermeister Ole von Beust. Bausenatoren waren Michael Freytag und Axel Gedaschko. Kurz zuvor war der erste Hamburger Senat unter der Führung der CDU, die mit der rechtskonservativen Schill-Partei koalierte, mit einem Bausenator Mario Mettbach krachend gescheitert.

DIE KORB ETABLIERT SICH

Die Runde hat sich nicht erst im Lauf der Jahre sondern schon von Beginn an als Erfolgsmodell entwickelt und etabliert. Alle für das Thema Baugemeinschaften wichtigen Themen werden ausführlich besprochen. Alle Teilnehmer eint das gemeinsame Ziel: die Idee der Baugemeinschaften erfolgreich umzusetzen.

Die in den Sitzungen besprochenen Themen kann man folgenden Überschriften zusammenfassen:

- ☐ **FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN**
In der KORB werden die jährlich neu aufgestellten Förderrichtlinien vorgestellt und diskutiert. Gemeinsam wird an einer Weiterentwicklung und vielfach auch an Vereinfachungen und Klarstellungen der Förderrichtlinien gearbeitet.
- ☐ **REGELUNGEN DER GRUNDSTÜCKSVERGABE**
Das in Hamburg seit Anfang der 2010er Jahre eingeführte Prinzip der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität, das bei den Baugemeinschaftsgrundstücken schon viel früher eingeführt wurde, wird in der KORB-Runde erörtert, vorgestellt und regelmäßig weiter entwickelt. Besonders geht es dabei auch um die Konzepte in den neuen Quartieren, in denen die Baugemeinschaften in größerer Stückzahl angesiedelt werden sollen, wie in der Vergangenheit im Parkquartier Friedrichsberg oder in der Mitte Altona und zukünftig z.B. in Wilhelmsburg oder Oberbillwerder.
- ☐ **GEMEINSAME VERANSTALTUNG**
Die jährlichen Großveranstaltungen der STATTAU HAMBURG – Wohnprojekte-Tage, der Lawaetz Stiftung – Baugemeinschaftsforum und der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) – Tag des Eigenheims werden vorbereitet und nachbesprochen. Ebenso wurden gelegentlich besondere Veranstaltungsformate, wie zum Beispiel eine Sonderveranstaltung für Baugemeinschaften im Bezirk Harburg entwickelt und gemeinsam durchgeführt. Es werden in unregelmäßigen Abständen auch Bildungsreisen zum Thema organisiert und durchgeführt.

☐ **ÖFFENTLICHKEITSARBEIT**

In der KORB werden auch gemeinsame Aktivitäten zur Verbreitung der Baugemeinschaftsidee entwickelt und umgesetzt. Hierzu zählen zum Beispiel die alle sechs Jahre stattfindende Ausschreibung für den Hamburger Baugemeinschaftspreis, sowie nicht zuletzt auch die Einführung des neuen Veranstaltungsformats „baut zusammen“.

POTENTIALE KÖNNTEN NOCH BESSER GENUTZT WERDEN

Aus Sicht von STATTAU HAMBURG hat sich die Verbreitung der Idee der Baugemeinschaften in den letzten Jahren in Hamburg – gut abzulesen an der Bedeutung, die die Stadtplanung den Baugemeinschaften bei der Entwicklung neuer Quartiere zuschreibt – nicht zuletzt auch durch die kontinuierliche gemeinsame Arbeit in dieser Runde entwickelt. Für alle Teilnehmer bringen die Sitzungen immer eine Reihe von neuen Informationen und anregenden Diskussionen. Natürlich sind nicht immer alle einer Meinung und insbesondere über die Frage der Grundstücke und ihrer Preise und sonstigen Rahmenbedingungen gibt es z. T. heftige Debatten. Aber dennoch konnten bisher immer gemeinsam Lösungen gefunden werden. Es musste in Hamburg noch nie ein Baugemeinschaftsprojekt aufgeben werden, ebenso hat es noch keine Insolvenz eines der Projekte gegeben! Da gibt es aus anderen Regionen Deutschlands leider auch andere Erfahrungen. Erfreulich ist auch, dass andere Städte das Modell kopieren – so gibt es seit einigen Monaten in Bremen inzwischen auch eine Koordinierungsrunde.

Dennoch könnten die Potenziale der Baugemeinschaften für die Quartiersentwicklung und die Wohnraumversorgung noch deutlicher zum Tragen kommen. Dafür müssten wesentlich mehr Grundstücke für die Baugemeinschaften bereitgestellt werden – die Zielzahl von 20% aller städtischen Wohnungsbaugrundstücke für Baugemeinschaften ist noch nie erreicht worden. Und auch die Vergaben an kleine Genossenschaften ist in dieser Legislaturperiode – obwohl im Regierungsprogramm anders beschlossen – fast gänzlich zum Erliegen gekommen.

STÄDTEBAULICHE WETTBEWERBE HELFE BAUGEMEINSCHAFTEN NICHT

Die leider immer häufiger geforderten städtebaulichen Wettbewerbe schränken nicht nur die kreativen Möglichkeiten der Baugruppen ein sondern sie verteuern die Bauvorhaben auch erheblich und machen es damit kleingenossenschaftlichen Projekten fast unmöglich, sich zu beteiligen.

Und auch die beiden städtischen Entwicklungsgesellschaften HafenCity Hamburg GmbH und IBA Hamburg, die in ihren Quartieren auch Baugemeinschaftsprojekte umsetzen sollen, greifen weder regelhaft auf die auf die Erfahrungen der Agentur für Baugemeinschaften oder anderer KORB-Mitglieder zurück. Stattdessen versuchen sie die Idee der Baugemeinschaften nach ihrem Gutdünken neu zu interpretieren – mit z. T. sehr fragwürdigen Ergebnissen.

Hier wünschen sich alle KORB-Mitglieder, dass sie in ihrer Rolle ernster genommen werden. Für die nächsten 50 Sitzungen steht daher noch viel Arbeit an! ☐

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTAU HAMBURG GmbH und von Beginn an in der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft aktiv.

NEUAUSRICHTUNG DER BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG

Weiterbearbeitet, aber noch nicht erledigt

Dr. Tobias Behrens

Kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften haben auf Grundlage der geltenden Förderrichtlinien kaum Realisierungschancen. Die Auseinandersetzung damit führt STATTAU HAMBURG seit mehreren Jahren.

Bis zum Frühjahr 2019 fanden mehrere Gesprächsrunden innerhalb der kleingenossenschaftlichen Szene, der Baubetreuer und anderer Organisationen in Hamburg statt, in denen die Problematik der Förderung diskutiert und Lösungsvorschläge entwickelt wurden. Diese Vorschläge wurden intensiv mit der Baubehörde und der Investitionsbank diskutiert. Am 11. April 2019 wurde in einem abschließenden Gespräch bei der Baubehörde verkündet, welche konkreten Änderungen 2019 eingeführt werden sollen.

Da die großen Probleme der Finanzierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau nicht nur Baugemeinschaften in Hamburg betreffen, wurden viele Anpassungen der Förderatbestände nicht nur für Baugemeinschaften, sondern auch für alle anderen Bauherren eingeführt.

VIELE NEUE ZUSCHUSSARTEN EINGEFÜHRT

Zu diesen Änderungen gehören eine Reihe von neuen Zuschuss-Tatbeständen für

- ☐ längere Bindungszeiten (20 oder auch 30 Jahre),
- ☐ Kompaktwohnungen und Kompaktbauvorhaben (hiermit soll der Problematik Rechnung getragen werden, dass Bauvorhaben mit vielen kleinen Wohnungen pro Quadratmeter Wohnfläche viel teurer sind als normal große Wohnungen, die in der Wohnungswirtschaft mit ca. 75 m² pro Wohneinheit angesetzt werden),
- ☐ Begegnungsräumen,
- ☐ CarSharing Stellplätze in Tiefgaragen.

ERHÖHUNG BESTEHENDER ZUSCHÜSSE

Die in den Förderrichtlinien bestimmten Mieterhöhungen von 0,30€/m² alle zwei Jahre wurden auf 0,20€/m² reduziert. Darüberhinaus wurden bestehenden Zuschussarten in der Höhe angepasst. Hierzu zählen: Aufzugsanlagen, Fahrradstellplätze, barrierefreie Wohnungen, Gemeinschaftsräume, Kfz Stellplätze in Tiefgaragen sowie besondere laufende Zuschüsse pro Quadratmeter Wohnfläche für die Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden. Ebenso wurden die laufenden Zuschüsse pro Quadratmeter Wohnfläche für die Baugemeinschaften um 0,40€/m² erhöht.

Eine weitere Verbesserung – die allerdings für viele Baugemeinschaften, die im Neubau bauen wollen und sich um städtische Grundstücke bemühen, nicht zum Tragen kommen wird – ist die Berücksichtigung von vorhandenen Grundstücken. Hier können zukünftig bis zu 1.024€/m² Zuschlag zum Baudarlehen gewährt werden, wenn ein bereits vorhandenes Grundstück für den Bau von neuen Wohnungen herangezogen wird.

Die einzige, speziell auf die Situation der Baugemeinschaft zugeschnittene Änderung der Förderung 2019, liegt in der höheren Anerkennung der Grundstückskosten. Hier wurden in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen bis 2018 maximal 50 % der Grundstückskosten angesetzt.

Inzwischen können auch bei Baugemeinschaften – wie in allen anderen Förderprogrammen auch – bis zu 80 % der Grundstückskosten in der Förderung angesetzt werden.



EINIGE TEILNEHMER DER KORB-RUNDE MIT VERTRETERN DER AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN, DER ARCHITEKTENKAMMER, DER BAUBETREUER UND GÄSTEN VOM HAMBURGER SPORTBUND VOR DEM STADTMODELL HAMBURG IN DER BSW. DIE WEITERENTWICKLUNG DER FÖRDERUNG VON BAUGEMEINSCHAFTEN WAR REGELMÄSSIG AUCH THEMA IN DEN KORB-SITZUNGEN.

Foto STATTAU HAMBURG



Nicht erhöht wurden allerdings die pauschalen Baudarlehen für die Baukosten. Diese liegen nach wie vor bei 1.100€ bzw. 1200€/m² Wohnfläche.

ERBBAURECHTE KÖNNEN ERHEBLICHE ERLEICHTERUNGEN BRINGEN

Die bedeutendste Erleichterung bei der Umsetzung kleingenossenschaftlicher Projekte liegt allerdings in der angestrebten Veränderung der Bodenpolitik. Dann soll es verstärkt möglich sein, Grundstücke im Erbbaurecht zu erwerben. Dieses bedeutet, dass im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr ein erheblicher Anteil der Gesamtkosten schon für den Grundstückserwerb aufgebracht werden muss, sondern der Preis für das Grundstück während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechts gezahlt werden kann. Die Stadt Hamburg hat in den letzten Jahren ihre Zinssätze für Erbbaurechtsgrundstücke erheblich gesenkt. Zurzeit liegt der laufende Erbpachtzins bei 2 % des Grundstückswerts, zukünftig soll er auf 1,7% gesenkt werden. Damit hat Hamburg deutschlandweit den günstigsten Erbpachtzins!

In der eingangs erwähnten Diskussion mit Baubehörde und Investitionsbank wurden Musterrechnungen vorgelegt, die von Gesamtkosten von 2.900€/m² ausgehen (ohne Grundstückskosten). Unter dieser Voraussetzung wäre es dann möglich mit Kauf des Grundstücks auf Eigenkapital-Notwendigkeiten in Höhe von ca. 312€/m² Wohnfläche zu kommen. Bei einer Erbbaurechtslösung wäre die Höhe des aufzubringenden Eigenkapitals noch geringer. Allerdings sind die Rahmenbedingungen aus Sicht der Baubetreuer nicht mehr realistisch: Schon Mitte 2019 waren die Baukosten in einem

ständig steigenden Aufwärtstrend. Projekte, die jetzt in diese Realisierung gehen, müssen eher mit Baukosten von 3.500€/m² rechnen. Da die Förderung der IFB aber grundsätzlich mit Pauschalen rechnet, müssen höhere Baukosten mit zusätzlichem Eigengeld ausgeglichen werden und das Ziel, die Hürden durch ein geringeren Eigengeldanteil zu senken, würde nicht erreicht werden.

GRUNDSTÜCKBEDINGTE MEHRKOSTEN, INSTANDHALTUNGPAUSCHALEN UND SOLIDARFOND NOCH UNGEKLÄRT

Außerdem gibt es bisher noch kein funktionierendes Verfahren, wie die grundstücksbedingten Mehrkosten in die Förderung eingebaut werden können. Viele Baugemeinschaftsgrundstücke sind mit erheblichen Belastungen durch schwierige Boden- oder Grundstücksverhältnisse belastet, die zu immer höheren Gesamtbaukosten führen. Hier ist eine individuelle Betrachtung des einzelnen Grundstücks notwendig!

Ein weiterer Punkt, der bei der Förderung von Baugemeinschaften, aus Sicht der Baubetreuer noch nicht gelöst ist, ist die Höhe der Instandhaltungskosten.

Hier geht die Musterberechnung der Investitionsbank von sehr geringen pauschalen Werten pro Quadratmeter aus. Diese liegen zurzeit bei 5€/m² pro Jahr. Andere Empfehlungen aus der Wirtschaft, bzw. Anforderung von Banken gehen eher von 10€/m² aus, die Bauherren zurücklegen sollten, um ihre Gebäude langfristig instand zu halten. Gerade für kleine Genossenschaften, die nicht auf Entschuldungsgewinne aus anderen Objekten zurückgreifen können, ist für die langfristige Stabilität eine realistische Instandhaltungsrücklage notwendig, um nicht in wirtschaftliche Schieflage zu geraten!

Auch die Idee, der Einrichtung eines Solidarfonds, ist noch nicht geregelt!

Dieser sollte ins Leben gerufen werden, um für zukünftig entstehende Projekte bei der Eigenkapitalbeschaffung unterstützen zu können. Dafür würden von bestehenden und zukünftigen Projekten monatlich kleine Beiträge erhoben werden. Hier gab es auf Seiten der Baubehörde eine Reihe von rechtlichen Bedenken, die nur durch eine intensivere Prüfung der Sachverhalte ausgeräumt werden könnten. Doch dazu bedarf es eines klaren politischen Auftrags, der zurzeit nicht vorliegt, aber vielleicht in der nächsten Legislaturperiode hergestellt werden kann.

ANPASSUNG DER FÖRDERUNG MUSS WEITERGEHEN

Insgesamt waren die Diskussion über eine Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung mit der Baubehörde hilfreich. Allerdings müssen weitere Anpassungen umgesetzt werden, denn die Baukosten steigen weiter rasant an. Durch die derzeit bestehende Systematik der Förderung würden das dann immer zwangsläufig zu steigenden Eigengeldaufwendungen führen. Diese Zwangsläufigkeit muss verhindert werden, um das im Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel, möglichst 50 % der Baugemeinschaften in kleingenossenschaftliche Strukturen zu entwickeln, erfolgreich umzusetzen. □

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH. STATTBAU HAMBURG begleitet seit 35 Jahren kleingenossenschaftliche Projekte in Hamburg als Baubetreuer.

BETEILIGUNGSVERFAHREN IN HAMBURG

Ist eine Aufwertung der Beteiligungsprozesse möglich?

Joachim Reinig

*Beteiligungsverfahren in der Stadtplanung finden in Hamburg häufig statt.
Über die Qualität der Beteiligung gibt es allerdings unterschiedliche Auffassungen.*

*Was sind schon Städte, gebaut
Ohne die Weisheit des Volkes?
(Bertholt Brecht)*

Die von den Hamburgern abgelehnte Olympia-Bewerbung 2015 machte die Politiker nachdenklich: Wurden die Hamburger nicht genug in die Vorbereitung einbezogen? Warum konnte der Senat seine Ziele nicht deutlicher machen? Oder haben informierte Bürger berechtigterweise Schaden von der Stadt abgewendet?

BÜRGERINNENBETEILIGUNG – EINE ALTE GESCHICHTE

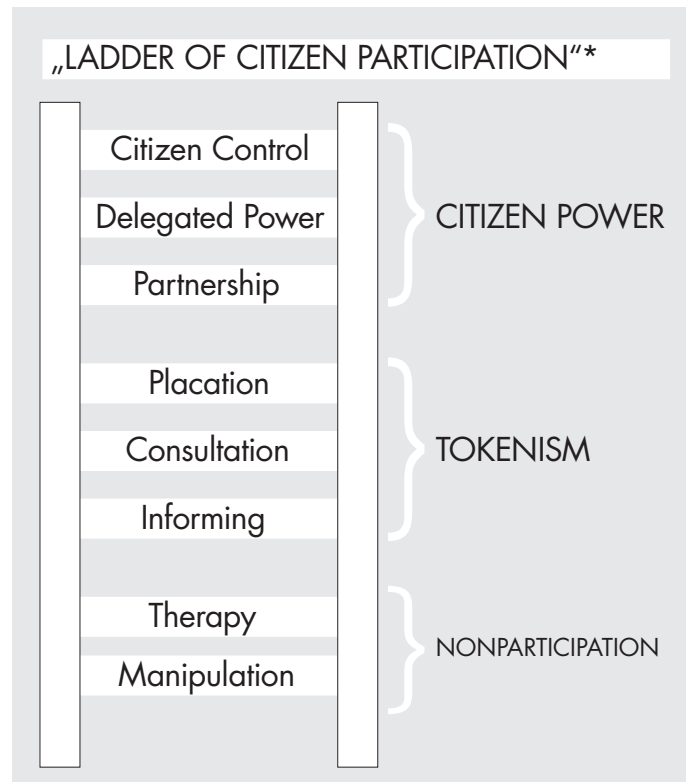
1969, also nunmehr vor inzwischen 50 Jahren hat die Politikwissenschaftlerin Sherry Arnstein ein 8-Stufenmodell der Partizipation entwickelt. Sie unterscheidet dabei in zunehmender Intensität zwischen

- ☐ Instrumentalisierung und Überredungen als Nicht-Partizipation
- ☐ Information, Anhörung sowie Einbeziehung als Scheinbeteiligung und
- ☐ Mitbestimmung, teilweiser Entscheidungskompetenz und (Mit-) Entscheidungsmacht als Partizipation.

Moderne Stadtideen und eine echte Beteiligung der BürgerInnen waren damals ein brisantes Thema. So hatte auch der französische Soziologe und Philosoph Henri Lefebvre im Jahr zuvor in seinem Werk „Das Recht auf Stadt“ Mitbestimmung eingefordert.

Die in den 60er- und 70er Jahren entstandenen Konfliktlinien sind indes noch immer virulent. Das gilt besonders für stark wachsende Städte wie Hamburg, in denen nicht nur zwischen Wohnungsneubau und Grünanlagen entschieden werden muss.

Seit 2012 setzt die Stadtentwicklungsbehörde dabei auf die eigens geschaffene Institution Stadtwerkstatt sowie auf verschiedene Instrumente des Bürgerdialogs als „Plattform für Planungsinteressierte“. Das ist schon ein anderer Anspruch, als z. B. ein mobilisierender Bürgerdialog auch derer, die von Planung nur betroffen sind, aber sich aus den unterschiedlichsten Gründen erstmal nicht äußern. Es soll in dem unter dem als Stadtwerksatt organisierten Gesprächsformat



auch nicht darum gehen, grundsätzliche Fragen zu stellen oder gar Alternativen zu den Vorschlägen der Behörden zu entwickeln. Außerdem legt Hamburg Wert darauf, dass die Entscheidungen in den politischen Gremien und der Verwaltung bleiben, die die Gesamtinteressen der Stadt vertreten und demokratisch legitimiert sind.

„Eine neue Planungskultur entsteht nur dann, wenn möglichst viele mitmachen. Die Ziele der Stadtwerkstatt sind daher mehr Information, mehr Transparenz, mehr Mitwirkung, mehr Akzeptanz und bessere Ergebnisse für Planungsprojekte. Die Stadtwerkstatt bildet das Dach für informelle Bürgerbeteiligung bei Hamburger Planungsprojekten. Diese Verfahren dienen der Unterstützung der Meinungs- und Entscheidungsfindung in Politik und Verwaltung.“

* Ladder of citizen participation, Sherry Arnstein, <http://lithgow-schmidt.dk/sherry-arnstein/ladder-of-citizen-participation.html>



DIGITALER DATENTISCH:
„THE DIFFERENCE BETWEEN
MEN AND BOYS IS
THE PRICE OF THEIR TOYS.“



DAS MACHT SPASS!
**KINDER PLANEN
IHREN SPIELPLATZ.**

2019 – ENDLICH MEHR BETEILIGUNG DURCH DIGITALISIERUNG?

Seit zwei Jahren nun entwickelte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Projekt DIPAS ein weiteres Partizipationsinstrument. Der Einsatz digitaler Technik soll den zu beteiligenden BürgerInnen die notwendigen Kenntnisse vermitteln, damit sie von gleich zu gleich mit den ExpertInnen diskutieren können.

„Das Kernziel des Projektes DIPAS (Digitales Partizipations-system) ist es, [...] ein integriertes, medienbruchfreies digitales System zur Bürgerbeteiligung zu entwickeln. Durch den Einsatz digitaler Datentische, sogenannter Multi-Touch-Tables, soll das ganze Potenzial von Geodaten, digitalen Modellen und Simulationen künftig nicht nur online, sondern auch vor Ort z.B. in Bürgerveranstaltungen nutzbar gemacht werden. Die Aufbereitung komplexer Materie in einer nutzerfreundlichen Darstellung soll einen Austausch auf Augenhöhe zwischen Laien und Fachleuten befördern und so eine qualitative Verbesserung von Planungsdiskussionen ermöglichen.“*

Projektpartner sind die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, das Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, die Stabstelle Stadtwerkstatt, der Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung sowie die HafenCity Universität Hamburg. Die Projektlaufzeit ist bis 2020.

Das DIPAS soll allerdings nicht nur als Hilfsmittel für Präsentationen in öffentlichen Veranstaltungen verwendet werden. Vielmehr soll es so ausgestaltet werden, dass auch die Anregungen und Einwendungen der Bürger digital analysiert und ausgewertet werden können. Mit anderen Worten: Künftig werden Kommentare, Einwände und Vorschläge nicht einmal mehr von Menschen gelesen: Die Verwaltung schlägt zurück!

Wie die neuen digitalen Instrumente in den Verfahren der BürgerInnenbeteiligung tatsächlich wirken hat die Sozialwissenschaftlerin Elisa Antonie Casper in ihrer Masterarbeit an der Universität Stuttgart untersucht.

Sie stehen nicht in Konkurrenz zu den demokratisch verfassten Institutionen und gewählten Gremien, sondern können diese nur ergänzen. Im Rahmen der Stadtwerkstatt können Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam mit Planern und Vertretern der Stadt Lösungsansätze für aktuelle Probleme und Herausforderungen Hamburgs entwickeln“*.

In den Beteiligungsverfahren geht es also in erster Linie darum, Bürger zu informieren, wenn die Planungen vorliegen, Protestpotentiale zu erkennen und einzubinden sowie die Umsetzung konfliktfreier zu gestalten. Meist finden die Veranstaltungen anhand von Rahmenplänen oder Testentwürfen statt, die Ziele sind dabei schon im Vorwege abgesteckt. Eine Diskussion um die „Phase 0“ wie sie der Baukulturbericht 2014/2015 forderte, ist deshalb nicht vorgesehen. In der Phase 0 geht es um die grundsätzlichen Ziele der Stadtentwicklung – bevor die Architekten anfangen zu zeichnen.

Die „Stadtwerkstätten“ sind deshalb, entgegen der Bezeichnung „Werkstatt“, alles andere als Workshops zur Ideenfindung. Ihre Aufgabe ist vielmehr Senatspolitik zu vermitteln. Letztlich handelt es sich bisher also um eine Einbahnstraße: ein „top-down“-Prozess.

* „Was ist die Stadtwerkstatt?“ Homepage BSW, abgerufen 26.6.19

In einer Analyse der ersten Erfahrungen beim Einsatz der digitalen Datentechnik kommt sie zu dem Ergebnis: „Die Relevanz für Bürgerbeteiligung liegt aus Sicht der Befragten [...] nicht auf dem Werkzeug, sondern auf viel grundlegenden Faktoren. Den Bürgern sind vor allem die Verfahrensgerechtigkeit, ein transparenter Prozess und Umgang mit den Beteiligungsergebnissen und die soziale Einbettung bzw. der Kontext der Partizipation wichtig.“

DIGITALE TECHNIK IST KEIN ALLHEILMITTEL

Viele Beteiligungs- und Dialogverfahren kranken auch daran, dass sich besonders geübte Mitbürger verbal sehr viel besser äußern können als andere Stadtbürger.

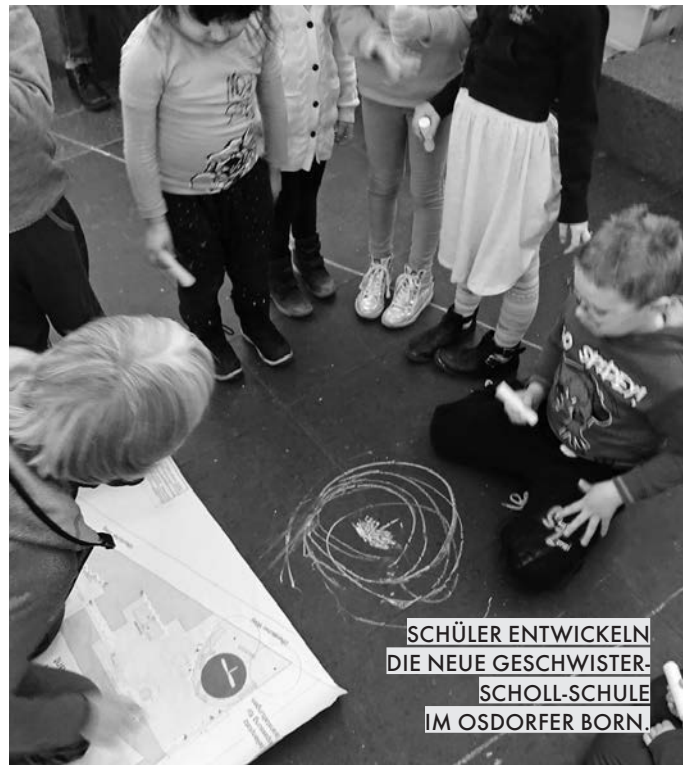
Bettina Walther, eine Soziologin aus Berlin, schreibt zu ihren Partizipationserfahrungen: „Wer [...] schon einmal eine klassische Bürgerwerkstatt besucht hat, der weiß, dass dabei vor allem die Interessen und das Wissen einer Gruppe vertreten ist: Vor allem beteiligt sich dort der gebildete, weiße, männliche Mittelstand im mittleren bis fortgeschrittenen Alter. In den Plenums-Veranstaltungen kommen zudem oft nur die Kommunikationsstärksten tatsächlich zu Wort. Die Interessen von BürgerInnen mit Migrationshintergrund, Kindern und Jugendlichen, Frauen, Alleinerziehenden und Schichtarbeitenden sowie Personen mit niedrigem Bildungs- und Einkommensniveau kommen meist zu kurz.“¹

Um diese Gruppen zu beteiligen sind unterschiedliche, auch non-verbale Methoden erforderlich und gezielte, auch spielerische und altersspezifische Formen der Ansprache. Hier helfen technische Lösungen nicht weiter.

Echte Partizipation gibt es auch in Hamburg. So wurde der Neubau der Geschwister-Scholl-Schule im Osdorfer Born auf Initiative u. a. des Klick Kindermuseums partizipativ vorbereitet. In einem moderierten Prozess entwickelte ein Team aus einem Architekten und einem Schulentwickler gemeinsam mit Schule, Schulträger und weiteren Beteiligten welche Anforderungen der Standort hat und was ein späterer Bau leisten muss. Diese erste Planungsphase des Schulneubaus, die „Phase Null“, wurde durch eine Unterstützung der Montag Stiftung „Jugend und Gesellschaft“ ermöglicht. Dabei ist die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung in Hamburg sogar gesetzlich vorgeschrieben: „Das Bezirksamt muss bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen. Hierzu entwickelt das Bezirksamt geeignete Verfahren.“²

Ein anderes Beispiel für bottom-up-Planungen ist die „Planbude“, die für die Neuplanung des Areals der ehemaligen Esso-Häuser an der Reeperbahn aus dem Stadtteil heraus einen „St.Pauli-Code“ der Nutzungsmischung entwickelt hat.

Auf einer Diskussionsveranstaltung der Patriotischen Gesellschaft im April 2019 zur Bürgerbeteiligung im Quartier wird eine „aufsuchende Bürgerbeteiligung“ angeregt und die Einrichtung von Stadtteilbeiräten. Der Stadtplaner Reinhard Buff resümierte:



„Bürgerbeteiligung ist unverzichtbar und sollte ausgeweitet und aufgewertet werden. Das erfordert gegenseitiges Vertrauen, Spielregeln und die klare Kommunikation vorhandener Spielräume. Die Menschen im Quartier haben die beste Expertise. Ihre Kompetenz muss für die Entscheidungsprozesse zur Quartiersgestaltung genutzt werden. Erfolgreiche Bürgerbeteiligung bedarf der Evaluierung, Erfolgskontrolle und öffentlichen Diskussion. Das Instrument des Stadtteilbeirates als kontinuierliche Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger sollte viel stärker in den Fokus genommen werden.“

BÜRGERBETEILIGUNG HEISST MITENTSCHEIDUNG DER BÜRGERINNEN

In der Bürgerbeteiligung geht es um nichts Geringeres als unser Bild von der Stadt der Zukunft. Politik und Verwaltung haben es in den letzten Jahrzehnten nicht geschafft, wesentliche Reformen voranzubringen: Sei es Umweltschutz und saubere Luft, öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege, kinderfreundliche Stadt oder auch die Stadt der vielfältigen Kulturen. Völlig versagt die Politik im Bereich der Steuerung von Wohnkosten. (War Hamburg nicht einmal Pionier bei Baugemeinschaften?)

Das wirksamste Instrument von Bürgerbeteiligung ist in der Praxis nach wie vor das Bürgerbegehren. Häufig wird erst dann auf Augenhöhe verhandelt, wenn es darum geht, Volksentscheide zu vermeiden – oft mit guten Ergebnissen.

Damit Bürgerbeteiligung für die Menschen selbst spürbar wird und bessere Vorschläge für das Zusammenleben in der Stadt entstehen, bedarf es demnach einer breiteren Beteiligung und neuer Formen der Begegnung und Auseinandersetzung zwischen ExpertInnen und BewohnerInnen sowie einer politischen Entscheidungsfindung, die auf deren Wissen Wert legt. Digitale Techniken mögen sinnvoll sein, aber sie können eine solche Kultur des nicht ersetzen. □

Joachim Reinig hat Mieter helfen Mietern und STATTBAU HAMBURG mitbegründet und plant als Architekt Wohnprojekte.

¹ Die Karten auf den Tisch legen, Einflüsse des digitalen Partizipationssystems (DIPAS) auf das Planungsverständnis von Bürgerinnen und Bürgern – ein Praxistest in Hamburg, Masterarbeit 2019

² Soziale Selektivität in der Bürgerbeteiligung, veröffentlicht am 31. Juli 2017, Berlin Institut für Partizipation, www.bipar.de/soziale-selektivitaet-in-der-buergerbeteiligung/ §33 des Bezirksverwaltungsgesetz vom 6. Juli 2006

³ „Der Bienenkorb“, Juni 2019

FREIE ARCHITEKTENWAHL FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN!

Echter Wettbewerb statt Fassadenarchitektur

Joachim Reinig

*Einer der Grundsätze für Baugemeinschaften in Hamburg ist
die freie Wahl von Architekten und Baubetreuern.*

Zwischen der Projektgruppe und den Professionellen muss schließlich ein gegenseitiges Vertrauen für den Planungs- und Bauprozess von einigen Jahren aufgebaut werden. In der Regel sprechen die Baugruppen mit einigen Architektenbüros oder Baubetreuern – bis sie sich sicher sind jemanden gefunden zu haben, der sie durch den Planungs- und Finanzierungsdschungel führt.

Dieses Verfahren wird in Hamburg zunehmend konterkariert durch formalisierte Gutachterverfahren und Architektenwettbewerbe. Die Gruppen können im besten Fall Büros vorschlagen, aber kennen die Architekten kaum. Die Juries sind mit Dritten besetzt, die oft andere Kriterien haben, als bewohnerorientiertes Planen.

Zudem werden die Grundstücks- und Wettbewerbsausschreibungen mit vielerlei Forderungen belastet: Ein Büro soll z. B. in der Dieselstraße für bis zu vier Baugruppen mit 90 Wohnungen planen, es müssen Backstein und Holzfenster sein, Bauen in Holz ist auch erwünscht (obwohl es 10% teurer ist), aufwändige Dachbegrünungen, Fernwärmeanschluß oder der Zwang zu Photovoltaik. Die Baugemeinschaften sind in Hamburg Pioniere des ökologischen Bauens – aber zu viele Forderungen sind ein Korsett, an denen sie leicht scheitern können. Außerdem achten viele Architektenbüros mehr auf die äußere Form des Hauses als auf eine sinnvolle Innenstruktur – Konflikte sind vorprogrammiert.

Solche Art Wettbewerbe fordert auch die Hamburgische Architektenkammer – für wen sie sind, ist dabei ziemlich egal.

So wundert es nicht, dass in Neubaugebieten wie der Neuen Mitte Altona die Baugemeinschaftsprojekte nur zu erkennen sind, wenn Plakate an den Fenstern hängen – die Architektur wird banal. Um nicht missverstanden zu werden: Wettbewerbe machen die Welt besser. Gesellschaften, die auf Wettbewerb verzichten gehen langfristig zugrunde. Aber wir brauchen tatsächliche Wettbewerbe der Konzepte und ihrer planerischen und wirtschaftlichen Umsetzung, wir brauchen erkennbare und originelle Häuser in der Stadt und nicht immer den gleichen Fassadenkanon aus dem Architektenjahrbuch.

Wir brauchen die schöpferische Kraft der Baugemeinschaften und ihrer Architekten. In Berlin sind so zwischen 2008 und 2013 über 300 Baugemeinschaften entstanden, die von Architekten initiiert wurden und originelle Lösungen gefunden haben.

In Hamburg geht der Weg noch in eine andere Richtung: In der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft* zu Baugemeinschaften in Hamburg sollen nun auch „neue Modelle“ entwickelt werden in denen Wohnungsunternehmen den Baugemeinschaften verschiedene typisierte Grundrisse anbieten, aus denen sie wählen können. Das soll nicht nur Architekten sparen, sondern auch Kosten und „ausgiebige Gruppenprozesse“.

Joachim Reinig ist Architekt.

* Drucksache 21/18146 der Hamburger Bürgerschaft



Foto Zukunftswerkstatt Parkhaus

EINE NEUE BODENPOLITIK BRAUCHEN STADT UND LAND

Langfristig bezahlbaren Wohnraum sicherstellen

Dr. Tobias Behrens

Nachdem in den letzten Monaten bundesweit über Themen wie die Schaffung von preiswertem Wohnraum, Mietendeckel und Preisbremse im Wohnungsbau diskutiert wurde, kommt die Debatte langsam zum Kern des Problems: es geht um die Bodenfrage!



Die Grundsteinlegung ...

... des Bauvorhabens der Amalie-Sieveking Stiftung und der Mara und Holger Cassens Stiftung in Hamburg St. Georg. Nach dem Konzept „Erneuern durch Ersetzen“ werden hier alte Gebäude aus den 50er Jahren durch seniorengerechte Neubauten ersetzt. Durch eine bessere Ausnutzung des Grundstücks können erheblich mehr Wohnungen geschaffen werden. Direkt hinter der Baugrube die neuen Gebäude der Hartwig Hesse Stiftung, die das gleiche Konzept schon 2018 umgesetzt haben.

Derjenige, dem der Boden gehört, hat die langfristige bzw. dauerhafte Verfügungsgewalt über die Nutzung des Bodens und damit eine entscheidende Steuerungsfunktion auf die Stadt- und Quartiersentwicklung sowie auf die soziale Struktur in diesen Gebieten. Die Bedeutung dieser Frage ist nun auch in der Bundespolitik angekommen. Im Koalitionsvertrag 2018 wurde vereinbart, „Für eine Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik [...] eine Enquete-Kommission ein[zu]setzen“ (Koa Vertrag 2018). Diese Baulandkommission hat nun im Juli 2019 Empfehlungen unter dem Titel „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ vorgelegt.

Die Hamburger Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Frau Dr. Dorothea Stapelfeldt, hat nicht nur in dieser Kommission mitgearbeitet, sondern war auch ihre stellvertretende Vorsitzende und hat sich dort intensiv in die Diskussion insbesondere zum Thema Erbbaurechte eingebracht. Allerdings sind die Ergebnisse der Kommission, wenn man sie auf Hamburg bezieht, nicht besonders überraschend bzw. neu: Viele Empfehlungen, wie zum Beispiel das Thema Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität, werden in Hamburg schon seit vielen Jahren umgesetzt.

LEISTUNGSLÖSE WERTSTEIGERUNG DES BODENS

Allerdings hat es die Kommission nicht geschafft zu einem Grundproblem der Bodenpolitik Stellung zu nehmen. Hierbei handelt es sich um die leistungslose Wertsteigerung des Bodens, die immer nur dem Eigentümer der Grundstücke zufällt, ohne dass er irgendetwas zu der Wertsteigerung beigetragen hat. Vielmehr ist es die öffentliche Hand, die durch die Investitionen in das Wohnumfeld (z. B. Parks und Infrastrukturangebote) Wohngebiete attraktiver macht, ohne dabei auch nur annähernd an der Wertsteigerung teilhaben zu können.

Dieses Problem ist besonders in München akut. Hier hat sich im Jahr 2018 die „Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht“ gegründet, die eine Reihe von Vorschlägen zu diesem Thema entwickelt hat. Unmittelbar nach Vorliegen der oben genannten Empfehlung hat die Initiative eine umfangreiche Stellungnahme zu den Empfehlungen erarbeitet. Diese Stellungnahme ist sehr lesenswert und zeigt deutlich auf, an welchen Punkten die Politik dringenden Handlungsbedarf hat. Die Stellungnahme ist online abzurufen unter www.Initiative-Bodenrecht.de.

Besonders aktiv hat sich der ehemalige Bundesjustizminister Hans-Jochen Vogel in die Diskussion eingemischt und an verschiedenen Stellen beklagt, dass der nachfolgende Beschluss des Verfassungsgerichts aus dem Jahr 1967 nicht beachtet wird. „Grund und Boden ist nicht eine beliebig reproduzierbare Ware, sondern er ist unvermehrbar und für jeden Menschen unverzichtbar. Darum hat das Bundesverfassungsgericht schon im Jahr 1967 gesagt: Die Regeln des Marktes können auf diesem Gebiet nur mit Einschränkungen gelten. Stattdessen muss für weite Bereiche das Allgemeinwohl Orientierung geben und nicht die Gewinnsteigerung.“*

* Interview mit H.J. Vogel im Deutschlandfunk Kultur am 1.4.2019

NEUE BODENPOLITIK DES SENATS

Auch in Hamburg macht sich die Politik Gedanken wie die Bodenfrage in der Stadt zukünftig anders gehandhabt werden soll. Dazu ist bereits Anfang 2019 in der Bürgerschaft ein Grundsatzbeschluss gefasst worden, dass zukünftig die Grundstücksvergabe überwiegend im Erbbaurecht erfolgen soll. Im Prinzip haben sich alle Parteien der Bürgerschaft diesem Grundgedanken angeschlossen.

Die Finanzbehörde wurde aufgefordert, in der zweiten Hälfte des Jahres ein genaues Konzept für diese Thematik vorzulegen. Inzwischen ist die sogenannte „Bodendrucksache“ abgestimmt und bringt tatsächlich eine Reihe von Neuerungen: So soll die Grundstücksvergabe im Erbbaurecht verstärkt in der Praxis Anwendung finden. In ausführlichen Diskussionen mit der Wohnungswirtschaft wurden zuvor verschiedenste Modelle ins Spiel gebracht, um die großen Widerstände aus der traditionellen Wohnungswirtschaft gegen die Erbbaurechte zu überwinden. Dies ist nur zum Teil gelungen, denn nach wie vor ist das Problem nicht gelöst, was nach Ablauf der Erbbaurechtsdauer mit einem vermieteten Objekt passiert, wenn das Erbbaurecht verlängert werden soll. Dann wird nämlich nicht die Erbpacht-Zinszahlung weiterhin an der Steigerung des Verbraucherpreisindex angepasst, sondern nach 75 Jahren findet eine Neubewertung des Verkehrswertes auf Grundlage der dann aktuellen Bodenrichtwerte statt. Dieses hat zur Folge, dass vermutlich ein erheblich höherer Wert für das Grundstück gezahlt und auf die Miete umgelegt werden muss. Die großen Genossenschaften haben hierzu Kritik geäußert, weil aus ihrer Sicht die Durchsetzung solcher Mietsteigerung erstens mietrechtlich nicht möglich und zweitens wohnungspolitisch auch absolut unsinnig wäre.

In der Planung sind nun verschiedene Modelle, die für eine Verlängerung des Erbpachtzinses nicht mehr den aktuellen Bodenwert heranziehen, sondern einen Bodenwert, der sich aus den durchschnittlichen Bodenwerten der letzten zehn Jahre zusammensetzt. Also ein preisgedämpfter Wert, der aber immer noch zu erheblichen Steigerungen des Bodenwertes führen wird.

Darüber hinaus hat die Stadt zugesichert bei einem Heimfall des Grundstücks das Gebäude nicht nur zu zwei Dritteln des Verkehrswertes zu entschädigen (wie es das Gesetz vorsieht), sondern zu 100 %. Trotz dieser Zugeständnisse wird die



AUSZUG AUS DER STELLUNGNAHME DER MÜNCHENER INITIATIVE FÜR EIN SOZIALES BODENRECHT

Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht

Baulandkommission – wie weiter?

- Gute Empfehlungen konsequent umsetzen!
- Gemeinwohlbindung des Bodens politisch weiterverfolgen!

Vorbemerkung

Die *Münchner Initiative für ein soziales Bodenrecht* vertritt die Auffassung, dass „**Boden wie Luft und Wasser kein Gut wie jedes andere ist**“. Die Regeln des Marktes haben hier nicht nur ihre Wir-



NACHHALTIGES LEBEN BRAUCHT DEINEN KONTOWECHSEL

Zeige auch du Haltung mit dem GLS Girokonto: damit dein Geld ausschließlich sozial und ökologisch wirkt – konsequent nachhaltig und transparent. [glsbank.de](https://www.glsbank.de)

Filiale Hamburg, Düsternstr. 10

GLS Bank
das macht Sinn

Reaktion der Wohnungswirtschaft auf diese Erbbaurechtsmodelle vermutlich sehr zurückhaltend sein, denn die freien Wohnungsunternehmen und auch die Genossenschaften wollen Grundstücke immer kaufen, um die Wertsteigerung des Bodens für sich reklamieren zu können.

ERBAURECHTE FÜR WOHNPROJEKTE HILFREICH

Für die Wohnprojekte in Hamburg wären diese Erbbaurechtslösungen allerdings sehr hilfreich, da sie den Kapitalaufwand zu Beginn eines Projektes erheblich reduzieren würden. Die Erbbaurechtsmodelle waren auch Grundlage in der Diskussion mit der Baubehörde über eine Neuausrichtung der Bauförderung. Die Tatsache, dass nach 75 Jahren der Boden neu bewertet und dann eine sprunghafte Steigerung der Miete zu befürchten ist, würde allerdings auch die kleinen Genossenschaften oder auch Eigentümergemeinschaften im Erbbaurecht erheblich belasten. Eine Lösung des Problems könnte ein unendliches Erbbaurecht sein, allerdings schließt die Hamburger Finanzbehörde dieses Modell bisher aus.

Grundsätzlich positiv bei der Diskussion um Erbbaurechte in Hamburg ist festzuhalten, dass der Erbpachtzins inzwischen

nur bei 2 % des Verkehrswertes liegt und zukünftig sogar noch auf 1,7 % des Verkehrswerts abgesenkt werden soll. Damit hat die Stadt die zurzeit die günstigsten Erbpachtzinsen deutschlandweit.

Bei der intensiven Beschäftigung mit dem Thema Bodenpolitik wird allerdings deutlich, dass auf vielen Ebenen der Rechtsprechung und auch der Gesetze der spekulative Umgang mit Grund und Boden nicht sanktioniert, sondern eher begünstigt wird. Insbesondere ist dieses auch bei der ‚Wertermittlungsverordnung‘ festzustellen. Dort finden langfristige wohnungspolitische und sonstige inhaltliche Bindungen, die auf Grundstücken liegen, nicht weiter Berücksichtigung. Stattdessen werden ausschließlich Verkaufsergebnisse, die sich in der Regel unter spekulativen Marktbedingungen bilden, berücksichtigt.

Insgesamt muss man feststellen, dass die grundgesetzlich zugesicherte Verpflichtung des Eigentums auch der Allgemeinheit zu nutzen gegenüber dem ebenfalls im Grundgesetz garantierten Schutz des Eigentums nicht richtig ausbalanciert ist. Hier gibt es noch viel zu tun, wenn den immer weiter steigenden Mieten ein Ende gesetzt werden soll! □

Dr. Tobias Behrens sieht in der neuen Bodenpolitik der Freien und Hansestadt Hamburg viele positive Aspekte.

DER »8€-WOHNUNGSBAU«

Chance oder Nebelkerze?

Joachim Reinig

Die äußerst angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat den Hamburger Senat veranlasst, Wege zur Kosteneinsparung beim Bau neuer Wohnungen auszuprobieren.

In Modellvorhaben wird eine serielle Fertigung von Wohnungen ausprobiert, die SAGA entwickelt Typenhäuser und einen Wohnungskatalog – das reduziert zumindest die Planungskosten. Aber auch die Ausstattung der Gebäude wird kritisch überprüft: Teure Tiefgaragen können entfallen, die Gebäude bekommen tiefere Grundrisse (das spart Fassadenfläche), Fahrstühle werden nur planerisch berücksichtigt und erst später nachgerüstet. Die gesetzlichen Vorgaben z. B. zum Wärmeschutz werden eingehalten – wenn auch nicht verbessert. Damit hofft der Senat, dass schneller und kostengünstiger gebaut werden kann. Besonders in Neubaugebieten, deren Baukonzepte einfache Gebäudegeometrien vorsehen. Für die überwiegende Zahl von Baulücken oder engen städtischen Grundstücken muss nach wie vor individuell geplant werden. Im sozialen Wohnungsbau, der in Hamburg ein Drittel der Neubauprojekte ausmachen soll, werden die Mieten durch Förderung heruntersubventioniert. Sie steigen im Laufe der Jahre stufenweise an, z. Zt. 0,30€/m² alle 2 Jahre.

Mit dem sogenannten „8€-Wohnungsbau“ sollen auch im freifinanzierten Bereich kostengünstige Wohnungen angeboten werden, die für Menschen bereit stehen, die über den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus liegen.

Ziel ist eine Netto-Kalt-Miete von 8€/m² Wohnfläche: „Mit dem 8€-Wohnungsbau verfolgt der Senat das Ziel, neben der öffentlichen Wohnungsbauförderung dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auch für die Haushalte zu schaffen, die mit ihrem Einkommen oberhalb der Grenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen, sich aber die im freifinanzierten Neubau angebotenen Wohnungen finanziell nicht leisten können.“* Der Senat die ersten Grundstücke hierfür vergeben: 154 Wohnungen in Bramfeld und 42 Wohnungen in Neugraben Fischbek.

NICHT OHNE SUBVENTIONEN

In Bramfeld baut die Wohnungsverein Hamburg von 1902eG. Der Geschäftsführer Holger Fehrman betont, dass neben allen Vereinfachungen der Grundrisse letztlich der günstige Bodenpreis die Reduzierung der Kosten ermöglicht. Die Stadt subventioniert beim 8€-Wohnungsbau also nicht die Baukosten, sondern die Grundstückskosten. Fachleute schätzen, dass die Stadt die Grundstücke um ca. 400€/m² Wohnfläche günstiger abgeben muss, um das 8€-Ziel zu erreichen.

Ein Teil davon wird durch die angespannte Baukonjunktur gleich wieder aufgefressen. In der Zeit wird Holger Fehrman

Industrialisierung des Bauens

Die Idee, das Bauen durch Industrialisierung und Serienfertigung zu verbilligen gibt es schon seit dem Bauhaus vor 100 Jahren. Die „Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen“ mit Sitz in Berlin unterstützte 1927 den Bau der Mustersiedlung in Dessau-Törten nach Plänen von Walter Gropius. Im Fließbandverfahren wurden dort Eigenheime mit Gärten für



TRANSPORT VON GROSSTAFELN 1975
IN KARL MARX STADT (HEUTE CHEMNITZ)

Selbstversorger gebaut, der Rekord lag bei 130 verputzten Reihenhäuschen in nur 88 Tagen. Neben schweren Baumängeln zeigte sich jedoch auch, dass die Serienfertigung teurer war, als handwerklich gebaute Häuser. Auch in Hamburg mit der Gartenstadt Farmsen oder im „Neuen Frankfurt“ durch Ernst May wurde durch Typisierung nach Kostenvorteilen gesucht. Es stellte sich stets heraus, dass der größte wirtschaftliche Vorteil nur durch große Baumassen zu erreichen ist.

Der letzte gescheiterte Großversuch seriellen Bauens sind die Plattenbauten der Nachkriegszeit in der DDR wie in der Bundesrepublik. In Hamburg ging die Elementa an Baumängeln pleite – die Wohnmonster prägen heute noch Stadtteile wie Mümmelmannsberg oder den Osdorfer Born.

Schöne Städte brauchen nun mal gründliche Planung, einen „genius loci“ und ein qualifiziertes Handwerk. Der kommunale Wohnungsbau in Wien hat es gezeigt: Hohe Architekturqualitäten und dauerhaft günstige Mieten sind möglich!

Foto <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6391070>



NEUBAU IM RAHMEN DES
„8€-WOHNUNGSBAUS“ IN
VOGELKAMP NEUGRABEN

zitiert: „Standardisierung hin, günstiger Grundstückspreis her – die explodierenden Baukosten machen selbst den gutwilligsten Bauherren zu schaffen. Zuletzt sind die Baupreise schon wieder gestiegen... Wir würden es jetzt nicht mehr für 8€ hinkriegen. Wir müssten dann über 9€ reden.“

MIETERHÖHUNG INKLUSIVE

Ein weiteres Projekt wurde in Hamburg Neugraben von einem Schweizer Investor realisiert. Architekt war der Hamburger Heiner Limbrock, der auf einer Fachtagung zum preiswerten Wohnungsbau das Projekt vorstellte. Er berichtet, dass eine Reihe von sehr günstigen Rahmenbedingungen vorlagen, die den 8€-Wohnungsbau ermöglichten. Dazu zählen: ausschließlich große Wohnungen (100 qm), ein sehr günstiges Ausbaeverhältnis von 83 % (Wohnfläche zu BGF), große Gebäudetiefe (16m), kein Keller, Abstellraum im Geschoss, freies Baufeld und guter Baugrund, keine Fußbodenbelege und Küchen, schnelle Bauzeiten wegen Hybridbauweise (= Erdgeschoss und Treppenhäuser in Stein, Rest als Holzfertigteilbau). Heute würde das Projekt – auch wegen strengerer Brandschutzvorschriften – mindesten bei 9,50€/m² netto kalt liegen.

Für die beiden ersten Pilotprojekte galt: Die Nettokaltmiete soll zudem 8€ bei Erstbezug betragen und in den ersten 5 Jahren nicht steigen. Und danach? Gilt ja die Mietpreisbremse sagen die Protagonisten des 8€-Wohnungsbaus. Nach 5 Jahren kann die Miete um 15 % angehoben werden und dann alle 3 Jahre um weitere 15 %. Das heißt aber die Miete

steigt deutlich über der durchschnittlichen Inflationsrate und natürlich deutlich stärker als im geförderten Wohnungsbau. Im 20. Jahr kann die Miete dann durchaus 18,50€/m² netto-kalt betragen. Die Einkommen – auch im mittleren Einkommensbereich – sind in den letzten 20 Jahren deutlich geringer gestiegen.

Die Stadt plant demnächst, fünf weitere 8€-Wohnungsbauprojekte auszuschreiben, um weitere Erfahrungen in diesem Bereich zu sammeln. Bezüglich der Mietsteigerungen soll dabei folgendes gelten: ausgehend von einer Startmiete von 8€/m² darf die Miete über 30 Jahre nur alle 2 Jahre um 0,30€/m² angehoben werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich aus den Erkenntnissen der beiden ersten realisierten Projekte und der weiteren fünf geplanten Vorhaben in ein paar Jahren sicherlich einige Erfahrungen für das kostensparende Bauen ableiten lassen. Allerdings werden dadurch in absehbaren Zeiträumen keine quantitativen Größenordnungen erreicht, die sich dämpfend auf die steigenden Mieten in der gesamten Stadt auswirken können, und damit einen substantiellen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in der Stadt leisten können, obwohl einige politische Sonntagsreden uns das glauben lassen wollen.

Jede kluge Wohnungspolitik muss heute dafür sorgen, dass Subventionen jeglicher Art nicht in den Händen von Investoren landen, die Wohnungen als Ware behandeln, sondern den Mietern dauerhaft zugutekommt. □

Joachim Reinig ist Architekt.

WACHGEKÜSST – JETZT HEISST ES DRANBLEIBEN!

Von der Initiative Perlen polieren zum
Bündnis für Hamburger Wohnstifte

Ulrike Petersen

Schluss mit dem Dornröschenschlaf – die Perlen müssen poliert werden!

Unter diesem Motto trat vor vier Jahren die Initiative zum Erhalt der Hamburger Wohnstifte auf den Plan.

Mit Erfolg wie sich zeigt, denn das Thema ist heute spürbar wie nie zuvor in Stiftungskreisen und Politik angekommen. Jetzt heißt es dranbleiben! Perlen polieren. schlägt ein neues Kapitel auf...

Für die Initiative Perlen polieren, die 2018 mit ihrem Konzept einer Servicestelle für Wohnstifte in Stiftungskreisen und Fachpolitik auf offene Ohren stieß, gab es zum Jahresende unerwartet Rückenwind. Die Bürgerschaft beschloss, Mittel für eine zeitlich befristete Koordinierungsstelle bereit zu stellen. Die Initiative, hoch erfreut darüber, dass ihr Vorhaben auf der politischen Agenda angekommen war, wurde ein weiteres Mal „überrascht“ – allerdings auf eine andere Weise! Kurzerhand entschied die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, diese Stelle innerhalb der Behörde und nicht wie geplant bei Perlen polieren. anzusiedeln. Damit hatte keiner gerechnet oder wie es ein Stiftungsvertreter treffend kommentierte: „Das ist ein ambivalenter Erfolg!“. Nun startet Perlen polieren. durch und gründet noch in diesem Jahr ein Bündnis für Hamburger Wohnstifte.

BEHÖRDE FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN RICHTET KOORDINIERUNGSSTELLE EIN

Laut Beschluss der Hamburger Bürgerschaft auf Antrag von GRÜNEN und SPD „... soll eine Koordinierungsstelle für Hamburger Wohnstifte eingerichtet werden, die [...] für die einzelnen Stiftungen, soweit gewünscht, Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt, auch für die bauliche Herstellung von Barrierefreiheit, und gegebenenfalls gemeinsam Nachverdichtungspotenziale identifiziert.“* Die Stelle – sie wird im Oktober 2019 ihre Tätigkeit aufnehmen – ist bis Ende 2022 angelegt, denn dann endet die Frist zur Herstellung der Barrierefreiheit in Servicewohnanlagen. Die Koordinierungsstelle für die Modernisierung Hamburger Wohnstifte – so die offizielle Bezeichnung – der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) soll laut Stellenausschreibung „...helfen, preiswerten Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen barrierefrei und energieeffizient zu machen...“. Dies ist in Zeiten des demografischen Wandels und der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum – vor allem bei älteren Menschen mit kleinen Renten und vordringlich wohnungssuchenden Menschen in Hamburg – ein wichtiger Ansatz zur Unterstützung der Wohnstifte. Im Oktober 2019 lud die BSW StiftungsvertreterInnen ins Rathaus ein. Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt stellt erstmals die neue Koordinierungsstelle vor und Perlen polieren. ihre bisherigen und zukünftigen Aktivitäten.

WOHNSTIFTE – EIN QUERSCHNITTTHEMA

Perlen polieren. wird eng mit der neuen Koordinierungsstelle zusammenarbeiten – keine Frage! Die Bandbreite stiftungsrelevanter Themen reicht jedoch über baulich-technische Fragen hinaus und tangiert verschiedene Fachbehörden, zum Beispiel die Kulturbehörde zum Thema Denkmalschutz oder die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, wenn es um die Entwicklung innovativer Wohnformen und demografiefeste Quartiere geht.

Wohnstifte sind und bleiben, davon ist Perlen polieren. überzeugt, in ihrer wohnungs- und sozialpolitischen Bedeu-



HERBSTSTUNDGANG DURCH
EPPENDORFER STIFTSVIERTEL MIT
DR. ANGELA SCHWARZ, VORSTAND
VATERSTÄDTISCHE STIFTUNG

* Drucksache 21/15409 vom 30.11.2018 der Hamburger Bürgerschaft

GRÜNDUNGSTREFFEN
DES BÜNDNIS
FÜR HAMBURGER
WOHNSTIFTE
AM 14.10.2019 IN
DER PATRIOTISCHEN
GESELLSCHAFT.
33 HAMBURGER
STIFTUNGEN SIND
DEM BÜNDNIS
BEIGETRETEN.



tung und ihrer Vielfältigkeit ein langfristiges und facettenreiches Querschnittsthema! Und: Jenseits fachpolitischer Rahmenbedingungen geht es auch um Fragen nach den Ressourcen und Potenzialen zur Selbstorganisation und Vernetzung der Stiftungen.

Dass es eine hohe Diversität und komplexe Herausforderungen für Wohnstifte gibt, hatten Andreas Kroneder und Iris Nowak bereits 2016 in der von Perlen polieren. beauftragten „Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte“ deutlich gemacht und geschlussfolgert: „Zu aller erst scheint eine Einzelfallbetrachtung von großer Bedeutung zu sein, um der Verfasstheit der einzelnen Wohnstifte adäquat entsprechen zu können und individuell zugeschnittene Hilfeleistungen zu liefern [...]. Andererseits scheint eine Vernetzungs- und Austauscharbeit nötig. [...] Etliche Stiftungen stehen vor ähnlichen Problemen und Fragestellungen, ohne voneinander zu wissen. [...] Ob es gemeinsame Formen des Handelns geben kann, ist den Akteuren selbst oft nicht bekannt.“

Vor diesem Hintergrund und der aktuellen Entwicklungen hat Perlen polieren. beschlossen, mit ihrer vor vier Jahren begonnenen Wohnstift-Strategie einen qualitativen Sprung nach vorn zu machen: Gemeinsam mit engagierten StiftungsvertreterInnen wird ein Bündnis für Hamburger Wohnstiftungen ins Leben gerufen!

GEMEINSAM PERLEN POLIEREN – AUF DEM WEG ZUM BÜNDNIS

Das Bündnis will – dem Gemeinwohl verpflichtet als zivilgesellschaftliches Gegenüber zu Behörden und Politik – über Bedeutung und Belange der mehr als 100 Wohnstifte – diese Zahl ist aufgrund mangelnder Datenlage geschätzt – (fach-) öffentlich informieren und den Austausch der Wohnstifte untereinander fördern.

Gemeinsam mit StiftungsvertreterInnen hat die Initiative im Juni und August 2019 eine „Erklärung zur Gründung

des Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ entworfen und abgestimmt. In diesem Dokument sind die Ziele, Absichten und Aufgaben sowie die Mitgliedschaft und Zusammenarbeit formuliert. Die Homann Stiftung – sie geht als fördernde Stiftung voran – stellt finanzielle Mittel für eine Geschäftsstelle zur Verfügung, so dass das Bündnis kontinuierlich erreichbar sein wird. Weitere Förderpartner sind herzlich willkommen! Nun nach Abschluss dieses partizipativ-spannenden Diskussions- und Klärungsprozesses wurde das Hamburger Bündnis für Wohnstifte am 14. Oktober 2019 feierlich aus der Taufe gehoben!

NEUE PERLEN ZÜCHTEN – INVESTITIONEN FÜR INNOVATIVE WOHNSTIFTE

Man kann nicht oft genug betonen, wie zeitlos modern der (Wohn-)Stiftungsgedanke und dringend nötig gemeinwohlorientiertes Engagement sind! Deshalb wird Perlen polieren. neben der Stärkung der historischen Gebäude nun auch neue Perlen züchten! Gemeinsam mit Stiftungen, die zukünftig in Wohnanlagen investieren möchten, wird im Herbst 2019 eine Arbeitsgruppe eingerichtet. Einige Stiftungen haben bereits ihr Interesse signalisiert. Vielleicht entsteht ein neues Stiftersviertel in Hamburg?

Interessierten, motivierten und engagierten StiftungsvertreterInnen, die bislang noch nicht in unserem Netzwerk involviert sind, ein herzliches Willkommen! Informieren Sie sich über die bisherigen Entwicklungen, die hier erwähnte „Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte“ und aktuellen Veranstaltungen auf unserer Webseite: www.perlenpolieren.de und treten Sie mit uns in Kontakt! □

Ulrike Petersen ist Mitarbeiterin der STATTBAU HAMBURG GmbH und zuständig für die Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Im Rahmen der Aufgabe innovative Wohn- und Versorgungsformen zu entwickeln, hat sie 2015 Perlen polieren mit initiiert.

BAUKINDERGELD AUCH FÜR GENOSSENSCHAFTSANTEILE?

Eigentlich sind alle dafür, aber ...

Dr. Tobias Behrens

Die Bundesregierung hat im Rahmen ihrer Koalitionsverträge 2018 beschlossen ein neues Förderinstrument für die Schaffung von Wohneigentum einzuführen. Dieses sogenannte Baukindergeld soll jungen Familien helfen, Wohneigentum zu bilden.



Die Regelung sah vor zehn Jahre lang einer Familie 1.200€/Kind im Jahr als Zulage auszus zahlen, sofern bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Diese Einkommensgrenzen liegen bei einem zu versteuernden Jahreseinkommen bei einer Familie mit einem Kind bei 90.000€, bei zwei Kindern sind es 105.000€, bei drei Kindern 120.000€. Diese Regelung ist zunächst befristet und gilt vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2020.

Aus der Opposition gab es nach dieser Regelung viel Kritik, da das Baukindergeld von seiner Struktur her der vor vier Jahren gestrichenen Eigenheimzulage ähnelt, die vor allem die Zersiedelung in ländlichen Regionen vorangetrieben hat und die Fahrtwege zur Arbeit zusätzlich steuerlich begünstigte.

VIEL KRITIK AN DER IDEE

Auch der Bundesrechnungshof kritisierte an dem Baukindergeld, dass besonders in der Anfangszeit die Anträge nicht unbedingt für die Schaffung von neuem Wohnraum genutzt wurden, sondern vielfach in den Erwerb von Bestandsimmobilien flossen. Weiter wird kritisiert, dass die Fördermaßnahme zu erheblichen Mitnahmeeffekten führt sowie

zu Preissteigerungen von Wohnimmobilien. Außerdem sei die Verteilungswirkung dieses Förderinstruments grundlegend zu kritisieren, denn letztlich müssen über die Steuerzahlungen Menschen mit sehr geringem Einkommen – die sich trotz der Zulage kein Wohneigentum leisten können – mit ihren Steuergeldern die Eigenheime der Besserverdienenden mitfinanzieren.

... NOCH ETWAS POSITIVES DARAUSMACHEN

Trotz dieser generellen kritischen Sichtweisen auf das Baukindergeld, kam insbesondere auch innerhalb der kleinen Genossenschaften die Überlegung auf, ob das Baukindergeld nicht auch für das genossenschaftliche Eigentum genutzt werden könnte. Konkret wurde gefordert, Zahlungen von Genossenschaftsanteilen in eine Genossenschaft – mit dem Zweck neuen Wohnraum zu schaffen – auch Baukindergeldförderfähig zu machen.

Diese Idee ist dann auch in den letzten Jahren in Berlin im Rahmen des Ausschusses für Bau, Wohnen Stadtentwicklung und Kommunen ausführlich diskutiert worden und führte schließlich im Februar 2019 zu einer Beschlussempfehlung: Dort heißt es wörtlich: „Der Deutsche Bundestag bittet die Bundesregierung [...] Das Baukindergeld innerhalb des bestehenden Kostenrahmens auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen(n) zu öffnen – soweit sie zur Selbstnutzung einer Genossenschaft erforderlich sind.“¹

In dieser Sitzung betonten besonders die Vertreter der SPD Fraktionen, dass sich die Regierungsfaktionen darauf geeinigt hätten, das Baukindergeld künftig auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu verwenden. Auch die übrigen Parteien äußerten sich im Prinzip überwiegend positiv zu diesen Vorschlägen. So schrieb Caren Lay, die stellvertretende Vorsitzende der Fraktion die Linke: „... nichtsdestotrotz sollten aber gerade Familien die genossenschaftlich bauen wenigstens auch Baukindergeld bekommen können“.²

Sogar der parlamentarische Staatssekretär Marco Wanderwitz von der CDU Fraktion sagte in einem Interview gegenüber der Welt: „Man könnte beispielsweise das Baukindergeld auf Genossenschaften ausweiten, damit diese mehr Kapital für neue Bauprojekte aufbringen können.“³

¹ Drucksache 19/7762 des Deutschen Bundestags vom 13.02.2019

² Schreiben von Caren Lay an die Warderlütüü e.G. aus Hamburg vom 23.07.2019

³ „Die Welt“ vom 03.07.2019



IN DEM UNTER DENKMALSCHUTZ STEHENDEN ALTEN SCHULGEBÄUDE WURDEN 24 WOHNUNGEN EINGEBAUT.

EINSTIEG IN DIE FÖRDERUNG DES GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNENS

Auch aus Sicht vieler kleiner Hamburger Genossenschaften sowie der Baubetreuer wäre die Bereitstellung der Baukindergeld-Förderung von kleinen Genossenschaften sehr hilfreich, denn

- die strukturelle Benachteiligung des genossenschaftlichen Eigentums gegenüber dem individuellen Eigentum in Bezug auf Finanzierungsmöglichkeiten und steuerrechtliche Themen könnten an dieser Stelle etwas korrigiert werden.
- die mit dem Baukindergeld beabsichtigte Zielsetzung, den Bau von mehr Wohnungen insbesondere für Familien anzukurbeln, könnte ebenso mit genossenschaftlichem Eigentum erreicht werden.
- neben dem reinen Schaffen von zusätzlichem Wohnraum für kleingenossenschaftliche Projekte wirken diese Bauvorhaben auch positiv auf ihre Quartiere. Zum Beispiel durch die Schaffung von vielfach nutzbaren Gemeinschaftsräumen sowie durch die Integration von besonderen Zielgruppen und die Entwicklung nachbarschaftlicher Strukturen.
- die meisten dieser kleingenossenschaftlichen Projekte werden im Neubau und in urbanen Zusammenhängen realisiert, sind somit ein sinnvolles Instrument gegen Zersiedelung und zusätzliche Verkehrsströme.

Ein gern benutztes Argument gegen die Ausweitung des Baukindergeldes auf Genossenschaftsanteile ist, dass viele Genossenschaften gar nicht auf das Geld von ihren Mitgliedern angewiesen sind. Dies trifft insbesondere in Hamburg zu. Hier stehen die traditionellen Baugenossenschaften wirtschaftlich vielfach sehr gut da und können auch ohne das genossenschaftliche Baukindergeld viele Wohnungen bauen – was sie auch tun. Dennoch wäre das Instrument insbesondere für kleine Genossenschaften, die tendenziell immer kapital-schwach sind, sehr hilfreich. Sie könnten so die hohen Hürden in Bezug auf die Neugründung von kleinen Genossenschaften, die insbesondere hinsichtlich der Eigenkapitalhöhe bestehen, reduzieren. Letztlich könnte damit auch die im Hamburger Koalitionsvertrag gemachte Zusage, mindestens die Hälfte aller neuen Wohnprojekte an kleinen Genossenschaften zu vergeben, realisiert werden.

Aus Hamburger Sicht besonders bedauerlich ist die Stellungnahme der Bausenatorin Frau Dr. Stapelfeldt, die auf entsprechende Anfragen aus dem Kreis der Kleingenossenschaften lediglich empfahl, man könne doch statt eines Zuschusses auch ein Darlehen in Anspruch nehmen. Und das in einer Stadt, die sich in der Präambel ihrer Verfassung die Unterstützung des genossenschaftlichen Wirtschaftens zum Ziel gesetzt hat. □

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH.



AUS ALTEN SCHULFLUREN WERDEN KOMMUNIKATIONS-RÄUME DER BEWOHNERINNEN.

ALLGEMEINE WOHNUNGS- KNAPPHEIT BLEIBT BESTEHEN

Die Letzten beißen die Hunde

Dr. Tobias Behrens

*Dringlichkeitsscheine sollen eigentlich besonders bedürftigen Menschen
den Zugang zu einer bezahlbaren Wohnung sicherstellen –
doch leider versagt das System zur Wohnraumversorgung für diese Zielgruppe.*

STATTBAU HAMBURG GESCHÄFTSFÜHRER
TOBIAS BEHRENS SPRICHT BEI DER AUFTAKT-
KAMPAGNE VON „EINFACH WOHNEN“
AM 26. AUGUST 2019 AM JUNGFERNSTIEG.



Anfang 2016 hat der Senat in der Drucksache DS 21/2905 festgestellt: „...Die Versorgungssituation der anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden hat sich in den vergangenen Jahren immer weiter zugespitzt“. Aus diesem Grund wurde bereits in 2014/15 eine Arbeitsgruppe in der zuständigen Baubehörde eingerichtet, die Vorschläge zur Lösung dieses Problems erarbeiten sollte. An dieser AG wurden neben den Vertretern der Behörden und der Wohnungswirtschaftlichen Verbände u. a. auch Vertreter von der Diakonie, Mieter helfen Mietern (MhM) und STATTBAU HAMBURG eingeladen.

In der AG wurden eine Reihe von Vorschlägen entwickelt, die aus Sicht von MhM, Diakonie und STATTBAU HAMBURG geeignet gewesen wären, das Problem ernsthaft anzugehen. Hierzu gehören u. a. Vorschläge zur Erhöhung der Versorgungsverpflichtung der SAGA, die Höhe der jährlichen leistungsbezogenen Sondervergütung der SAGA Vorstände an die Verbesserung der Unterbringung von vordringlich Wohnungsuchenden zu koppeln, die Freistellungsgebiete

aufzugeben, bei Baumaßnahmen ohne vorhandenes Baurecht immer 50 % aller Wohnungen für die vordringlich Wohnungsuchenden zu reservieren, bei allen sonstigen Baumaßnahmen regelhaft überall 10 % der Wohnungen für die vordringlich Wohnungssuchenden bereit zu stellen, und anderes mehr.

VORSCHLÄGE EINER EXPERTEN ARBEITSGRUPPE WURDEN NUR ZUM TEIL UMGESETZT

Bereits Ende 2014 lag ein konkreter Drucksachenentwurf aus dieser Arbeitsgruppe vor, der mit konkreten Formulierungen das Thema voranbringen wollte. Zum Beispiel: „Die Senatskommission fordert die zuständigen Behörden auf, konkrete Maßnahmen umzusetzen, die das Ziel erreichen, in den kommenden fünf Jahren die Zahl der 10.000 – 12.000 unversorgten Dringlichkeitsfälle zu halbieren, d. h. 1.000 – 1.200 zusätzliche WA-Bindung jährlich auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen. Darüber hinaus soll die BSW [Behörde für Stadtentwicklung

Fotos Diakonie Hamburg

und Wohnen] jährlich über die Umsetzung der Maßnahmen der Senatskommission Bericht erstatten. Sollte sich die Zahl der unversorgten Dringlichkeitsfälle weiter erhöhen, muss auch durch geeignete Maßnahmen, die im Einzelnen darzustellen sind, die Zahl der zusätzlichen WA Bindungen weiter erhöht werden.“

Diese Forderungen gingen der damals zuständigen Behördenleitung wohl zu weit. Monatelang wurde weiter über die konkrete Ausformulierung der Drucksache gestritten. Die Anmerkung der Wohnungswirtschaftlichen Verbände wurden sehr ernst genommen. So forderte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen u. a. deren Freistellungsgebiete nicht aufzugeben und keine regelhafte zehnprozentige Verpflichtung für WA Wohnungen einzuführen. Außerdem wurden eine Reihe weiter Vorschläge unterbreitet, die immer andere betrafen z. B. die Erhöhung der Sätze für Kosten der Unterkunft (KdU), die Verstärkung der bezirklichen Fachstellen oder Schaffung eine Flüchtlingsbeauftragten.

Erst im September 2016 – also etwa 20 Monate nach Vorlage des 1. Entwurfs – wurde das „Gesamtkonzept zur Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ (Drucksache 21/2905) vorgelegt und beschlossen.

VERSORGUNGS-LAGE WEITER KRITISCH

Nun, drei weitere Jahre später, legt der Senat einen „Bericht über die Umsetzung des Gesamtkonzepts zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungsuchenden mit Wohnraum“ vor. Darin berichtet der Senat, dass alle „im Gesamtkonzept vorgesehenen Maßnahmen kontinuierlich und zielgerichtet umgesetzt werden.“ Dennoch räumt er ein, dass nach wie vor ein dringender Handlungsbedarf besteht, weil die Versorgungslage weiter kritisch ist. Wenn man sich die konkreten Zahlen anschaut ist die Lage nicht nur kritisch, sondern dramatisch schlecht: Waren 2015 noch ca. 7.857 Personen unversorgt, sind es 2018 bereits 11.768 Menschen. Obwohl sich mit dem Gesamtkonzept die Versorgungslage verbessern sollte, ist sie viel schlechter geworden. Vor dem Hintergrund, dass Anfang 2019 immerhin noch 35.000 Wohnungen in Hamburg eine sogenannte WA Bindung besaßen, diese Zahl aber bis zum Jahr 2030 vermutlich auf 18.000 Wohnungen abschmelzen wird, ist die Lage eigentlich katastrophal.

Und auch das viel gelobte Bündnis für Wohnen in Hamburg, dass in seinen beiden Vereinbarungen von 2011 und 2016 versprochen hatte, „[...] die Versorgung von Wohnungsnotfällen als prioritäre gesamtstädtische Aufgabe“ anzugehen und wahrzunehmen (jeweils in der Präambel 2011 + 2016), muss in diesen Punkt als vollständig gescheitert angesehen werden. Und eigentlich müsste das Bündnis für das Wohnen eher in „Bündnis der Vermieter“ umbenannt werden, denn zum Wohnen gehört viel mehr als die technische, finanzielle und rechtliche Herstellung von Wohnungen. Wohnen ist ein Menschenrecht, auf das jeder Mensch in unserer Gesellschaft einen Anspruch hat. Politik muss diesen Anspruch sicherstellen und denjenigen, die sich nicht selbst mit ausreichend Wohnraum versorgen können, die entsprechende Hilfestellung geben. Das sehenden Auges zu missachten, darf nicht länger geduldet werden. □

Tobias Behrens hat in einer Arbeitsgruppe mitgearbeitet, die in den Jahren 2014/15 die Baubehörde beim Thema vordringlich Wohnungsuchende beraten hat.



Einfach wohnen

„Wenn Sie in den letzten Jahren auf Wohnungssuche waren, haben Sie es selbst erlebt: Trotz erheblicher Bautätigkeit in der Stadt bleibt bezahlbarer Wohnraum knapp. Fast jede*r kann Geschichten von mühsamer Wohnungssuche, frustrierend langen Schlangen bei Besichtigungsterminen und überhöhten Mieten erzählen. Besonders schwierig ist die Situation für Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind: Menschen mit Assistenzbedarf oder „schwierigen“ Lebensläufen, Alleinerziehende, Menschen mit geringem Einkommen, Arbeitslose, Familien mit vielen Kindern, Flüchtlinge, Wohnungslose, Menschen mit Miet-schulden oder Schufa-Einträgen, ...

Wenn sich die Lage trotz starker Bautätigkeit nicht entspannt, stellt sich die Frage, ob möglicherweise das Falsche gebaut wird: Wenn knapp die Hälfte aller Hamburgerinnen und Hamburger Anspruch auf geförderten Wohnraum hat, dann ist es nicht genug, dass nur ein Drittel aller neu gebauten Wohnungen auch diesem Kriterium entsprechen. Insbesondere dann, wenn insgesamt nach wie vor mehr Wohnungen jährlich aus der sozialen Bindung herausfallen als nachgebaut werden. Es muss also nicht noch mehr, sondern das Richtige gebaut werden. Der Markt wird das nicht richten. Vielmehr braucht es die Rückkehr zu gemeinnützigem Wohnbau in großem Stil.

Kurzfristig braucht es Hilfe für die vielen tausend Menschen, die in Hamburg aktuell von Wohnungsnot bedroht sind. Ca. 1750 Wohnungen stehen in Hamburg zurzeit dauerhaft leer. Diese Wohnungen ständen schnell zur Verfügung, um die Not zu lindern. In einigen Vierteln der Stadt dürfen Sozialwohnungen auch an nicht Berechtigte vermietet werden. Diese Genehmigung muss umgehend aufgehoben werden. Und insgesamt muss die Stadt dafür Sorge tragen, dass sie selbst und soziale Träger direkten Zugriff auf viel mehr Wohnungen erhalten, um Menschen in Not unterbringen zu können.

Diakonie, Caritas, Mieter helfen Mieter und STATTAU HAMBURG haben sich zum „Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ zusammengeschlossen und starten gemeinsam die Kampagne #einfachwohnen, um mit zahlreichen Aktionen und Veranstaltungen bis zur Bürgerschaftswahl auf die dramatische Situation der vordringlich Wohnungsuchenden aufmerksam zu machen.“

Dirk Ahrens ist Landespastor, Leiter des Diakonischen Werks Hamburg und Herausgeber von Hinz&Kunzt.

DIE BIERBRAUER ZIEHEN AUS ... UND NEUE ALTONAER EIN

Die Planungen zum Holstenquartier in Altona könnten Vorbild
für andere Stadtentwicklungsprojekte sein

Mascha Stubenvoll

*Auf dem Gelände der Holstenbrauerei zwischen Harkort-, Haubach, Holsten- und
Stresemannstraße in Altona wird ein neues Stadtquartier entstehen.*

*Eine Arbeitsgemeinschaft hat sich in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Altona vorgenommen,
die Entwicklung des Stadtteils unter inklusiven Gesichtspunkten zu beeinflussen.*

HOLSTEN AREAL MASTERPLAN
REVISION E M1:500

FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN
VORGESEHENER WOHNBLOCK



Plan André Polters Architekt GmbH + arbos Freiraumplanung



Anfang 2016 wurde aus Spekulationen ein Fakt: die Holstenbrauerei verlagert im Herbst 2019 ihre Produktion an den Hamburger Stadtrand, nach Hausbruch. Damit wird eine attraktive innerstädtische Fläche frei, die als moderner Stadtteil entwickelt werden wird. Der Brauereieigentümer Carlsberg, der die Holstenbrauerei 2004 übernommen hat verkauft das Gelände nun an einen Entwickler. Der städtebauliche-freiraumplanerische Wettbewerb wurde im Juli 2017 entschieden.

Im Mai 2016 wurde der sogenannte Letter of Intent zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Carlsberg Deutschland Holding GmbH unterzeichnet. Er regelt die vertraglichen Grundsätze zum Verkauf des Areals der Holsten-Brauerei. Seit Ende 2017 befindet sich der städtebauliche Vertrag, zwischen dem Bezirksamt Altona (als federführender Vertreter der Stadt) und der SSN Group als neuer Eigentümer in der Aushandlung. Deren Unterzeichnung ist für den Herbst 2019 geplant. Durch den städtebaulichen Vertrag erhält der Eigentümer Baurecht, muss im Gegenzug dafür aber auch Vorgaben der Stadt umsetzen.

Schon in die Entwicklung des in Nachbarschaft zum Holstenquartier befindlichen Quartiers „Mitte Altona“ flossen bereits Aspekte für eine inklusive Ausrichtung mit ein. Die Anregungen und Ideen dafür entwickelt das Forum „Eine Mitte für Alle“. Im Herbst 2016 entschied sich dieses Forum, auch für das direkt angrenzende Brauereigelände Vorschläge auszuarbeiten, wie Inklusion umgesetzt werden

kann. Daraus entstand die Arbeitsgruppe „Team inklusives Holstenquartier“ (TiH). Am Team inklusives Holstenquartier nehmen Privatpersonen teil, aber auch Interessensvertreter und soziale Träger. Die behandelten Themen sind vielfältig. Dafür holt sich das TiH immer wieder Experten zu den Arbeitstreffen dazu und steht als Gruppe mit viel Fachwissen im engen Austausch mit dem Bezirksamt Altona. Koordiniert und begleitet wird der Prozess von Q8, einem Projekt der Evangelischen Stiftung Alsterdorf.

Holstenquartier: Fakten

- ☐ 1.410 Wohneinheiten sind geplant (1/3-Mix pro Block)
- ☐ 20% der geplanten Wohneinheiten werden für Baugemeinschaften vorgesehen, ggf. mit inklusiver Ausrichtung
- ☐ Handwerkerhof, in dem gewerbliche Flächen zu teilweise günstigen Preisen vermietet werden
- ☐ Community Center, für unterschiedliche kulturelle Nutzungen
- ☐ Autoarmes Quartier mit Mobilitätskonzept und Mobilstation
- ☐ Quartiersmanagement
- ☐ Theodor-Haubach-Schule wird erweitert auf sieben Klassenzüge

Planungsstand August 2019

STADTEILENTWICKLUNG UNTER INKLUSIVEN GESICHTSPUNKTEN

Was heißt es einen Stadtteil unter inklusiven Gesichtspunkten zu entwickeln? Qualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit von Stadtteilen beurteilt sich zunehmend auch danach, ob alle Menschen eines Quartiers selbstverständlich dazugehören und niemand ausgeschlossen wird, ob jeder Mensch die Möglichkeit erhält, vollständig und gleichberechtigt am Leben im Stadtteil teilzunehmen.

In diesem Sinne gewinnt die Berücksichtigung von inklusiven Aspekten in Wohnraum, öffentlichem Raum und Gewerbe zunehmend an Bedeutung. Dies schließt auch Angebote für ein nachbarschaftliches Miteinander und handlungsfähige Assistenzstrukturen zum „Dabeisein-können-im Quartier“ mit ein. Inklusive Stadtentwicklung wird damit ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor für die Marktfähigkeit und Nachhaltigkeit von geplanten Wohnungsbauprojekten.

UMSETZUNG DES ZIELS

Die Umsetzung eines möglichst weitreichend inklusiven Stadtteils ist ein ehrgeiziges Ziel, was genau bedeutet es aber für die Planung des Holstenquartiers und welche Schritte sind zur Umsetzung geplant?

Schon im Letter of Intent wurde auf inklusive Aspekte Rücksicht genommen. So enthält er eine Absichtserklärung, dass „5 - 10 % der Wohnfläche für Bausteine inklusiver Wohnungsangebote,“ vorgesehen werden. Des Weiteren sollen „weitere Bausteine zur Entwicklung eines inklusiven Quartiers“ umgesetzt werden.

Zur Verankerung inklusiver Strukturen im Holstenquartier hat das TiH Empfehlungen erarbeitet und um Aufnahme der Empfehlungen über den städtebaulichen Vertrag in den Planungs-, Entwicklungs- und Realisierungsprozess sowie alle weiteren Verfahrensschritten gebeten.

Unter anderem beziehen sich die Empfehlungen auf Inklusive Wohnprojekte und barrierefreien Wohnungsbau. Ziel ist es, dass ein Teil der Baugemeinschaften inklusiv ausgerichtet sind, aber auch einzelne

inklusive Wohnprojekte realisiert werden. Die Empfehlungen können auf Nachfrage zugesendet werden. Anfragen bitte an l.gies@q-acht.net.

Am 23. Mai beschloss der Hauptausschuss der Bezirksversammlung Altona, dass diese Empfehlungen im Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt werden sollen. Für die Umsetzung des Beschlusses steht das Team Inklusives Holstenquartier dem Bezirksamt Altona nun beratend zur Seite.

Neben den Verhandlungsgesprächen zwischen dem Bezirksamt Altona und der SSN Group hat es auch erste Gespräche mit dem Team inklusives Holstenquartier und Vertretern des Bezirksamtes sowie des Investors gegeben, die von allen Seiten als konstruktiv bewertet werden. Diese gemeinsamen Treffen werden fortgeführt, um in den zukünftigen Planungsschritten rechtzeitig mögliche Hürden bei der Umsetzung von inklusiven Aspekten ausräumen zu können.

Das Bezirksamt Altona führte im August eine Gesprächsrunde mit Trägern und Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft, um das Interesse an inklusiv ausgerichteten Wohnprojekten abzufragen. Die Möglichen Interessenten werden zum Jahresende hin mit dem Investor zusammengebracht, um die Umsetzungsmöglichkeiten und dafür nötigen Schritte abzustimmen.

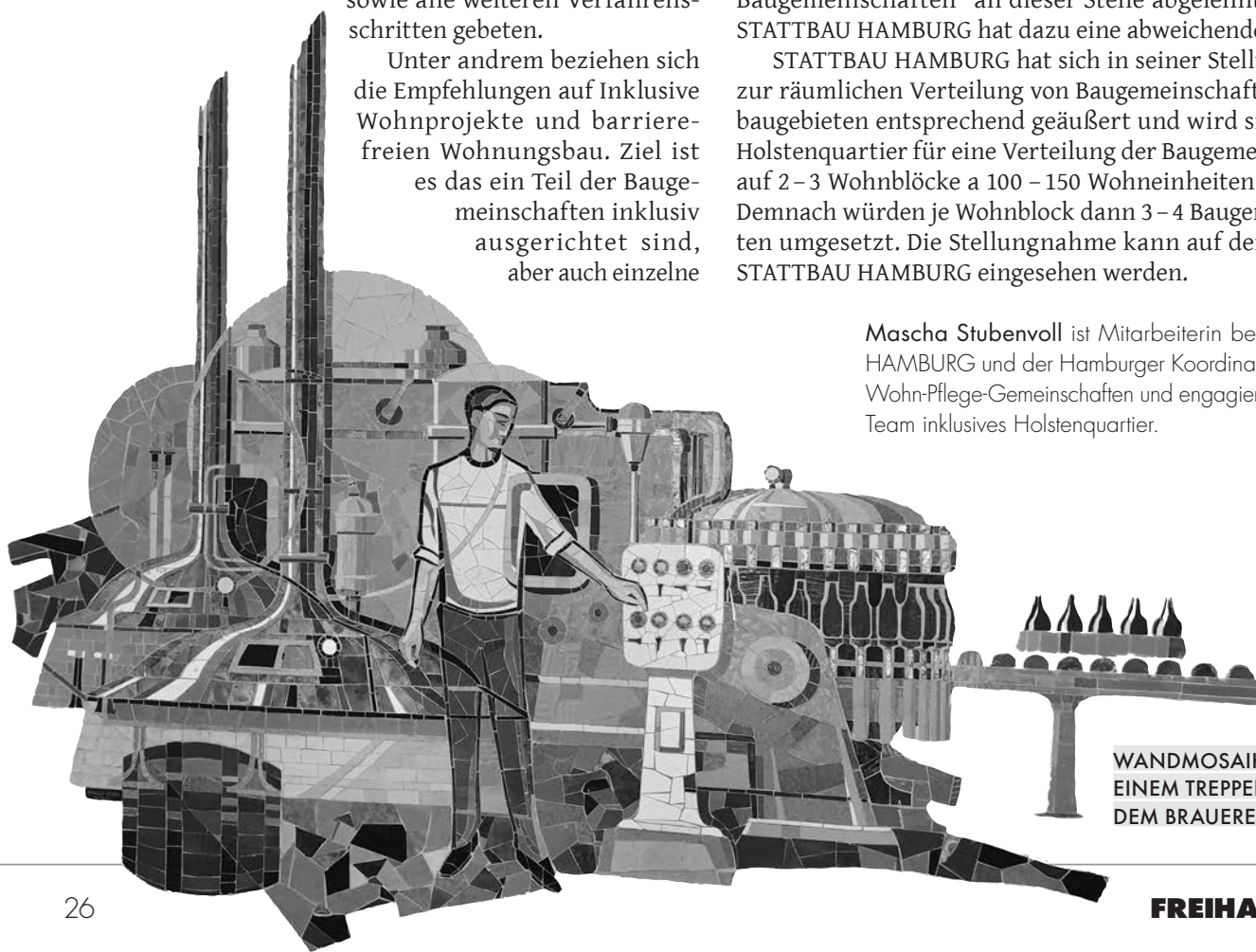
MIT BLICK AUF BAUGEMEINSCHAFTEN

Auch in diesem Quartier werden 20 % Baugemeinschaften umgesetzt. Das hieße nach derzeitigen Berechnungen, dass mehr als 300 Wohneinheiten in Baugemeinschaften realisiert werden.

In den konkretisierenden Planungsgesprächen wurde vom Investor geplant, dass die räumliche Zuordnung der Baugemeinschaften in einem am nördlichen Rand befindlichen Baufeld erfolgen wird. Der Hauptausschuss der Bezirksversammlung hat in seinem Beschluss die „Ansammlung der Baugemeinschaften“ an dieser Stelle abgelehnt und auch STATTBAU HAMBURG hat dazu eine abweichende Meinung.

STATTBAU HAMBURG hat sich in seiner Stellungnahme zur räumlichen Verteilung von Baugemeinschaften in Neubaugebieten entsprechend geäußert und wird sich für das Holstenquartier für eine Verteilung der Baugemeinschaften auf 2-3 Wohnblöcke à 100 - 150 Wohneinheiten einsetzen. Demnach würden je Wohnblock dann 3-4 Baugemeinschaften umgesetzt. Die Stellungnahme kann auf der Seite von STATTBAU HAMBURG eingesehen werden. □

Mascha Stubenvoll ist Mitarbeiterin bei STATTBAU HAMBURG und der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften und engagiert sich in dem Team inklusives Holstenquartier.



WANDMOSAIK IN
EINEM TREPPENHAUS AUF
DEM BRAUEREIGELÄNDE

Foto Mascha Stubenvoll

BAUGEMEINSCHAFTEN IN WILHELMSBURG

Viele Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen

Stefan Laetsch

Die Planungen in Wilhelmsburg gehen weiter voran. In dem Elbinselquartier wird es einen größeren Block für mehrere Projekte geben. Dieser liegt mitten in dem neuen Gebiet, direkt am Ernst-August-Kanal und in Nähe des neuen Quartiersparks. In fußläufiger Entfernung sind Kitas und der neuen Schul- und Bildungscampus zu erreichen. In den anderen Quartieren sollen Grundstücke für Baugemeinschaften „eingestreut“ werden.

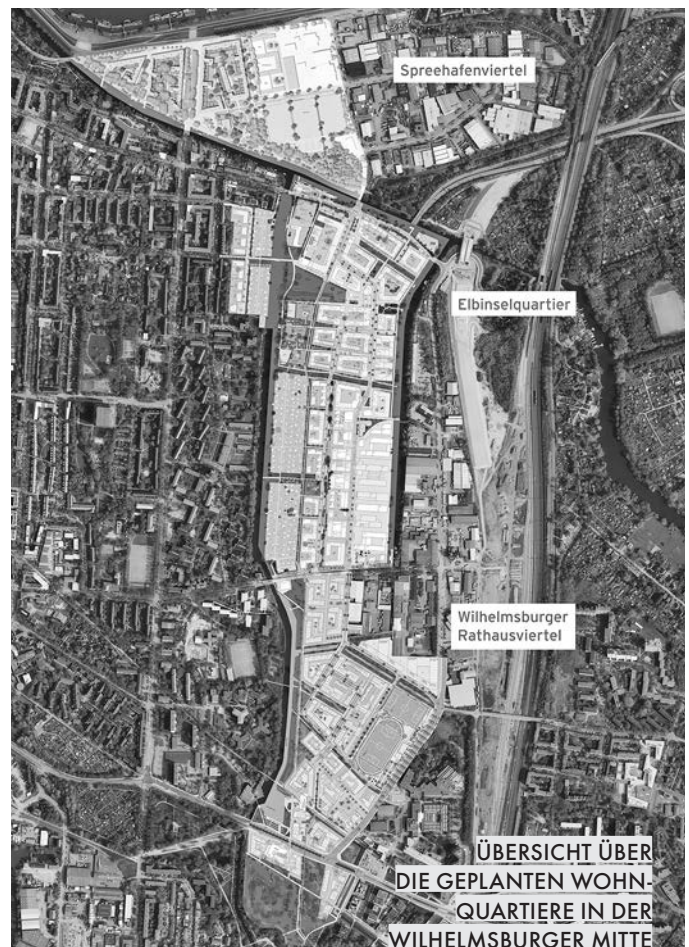
Nach der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße im Oktober 2019 wird die IBA Hamburg mit dem Rückbau des knapp vier Kilometer langen Dammes der alten Trasse beginnen. Dadurch entstehen die dringend benötigten Flächen für moderne Quartiere mit bezahlbaren Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen sowie zusätzlichen Bildungs-, Sport- und Freizeitangeboten. „Jetzt wächst zusammen, was zusammen gehört“, sagt Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg. Insgesamt entstehen in den nächsten Jahren rund 5.400 Wohnungen im Hamburger Drittelmix (gefördert, freifinanziert, Eigentum) in vier größeren Quartieren. Dabei soll das internationale, kreative und lebendige Flair mit vielen lokalen Gastronomie- und Gewerbebetrieben, Kleingarten- und Sportvereinen der Elbinsel erhalten und gestärkt werden. Eine rund 3 km lange Landschaftsachse wird vom Inselpark am Wasser entlang bis zum Ernst-August-Kanal führen und zusätzlichen Raum zum Radfahren, flanieren und verweilen bieten.

Für die neuen Wohnquartiere in Wilhelmsburg strebt die IBA Hamburg ein Baugemeinschaftsanteil von bis zu 20 % an – das entspricht über 1.000 Wohneinheiten. Unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen soll damit bezahlbarer Wohnraum in Miete oder als Wohneigentum ermöglicht werden. Die IBA Hamburg wird die ersten Ausschreibungen voraussichtlich ab 2020/21 veröffentlichen. Die derzeitigen Planungen der Grundstücke für Baugemeinschaften gehen überwiegend von Mehrfamilienhäusern mit vier bis sechs Geschossen aus. Es wird gewünscht, dass sich Baugemeinschaften auf Ausschreibungen mit einem individuellen Konzept bewerben, das einen Mehrwert für das Quartier leistet. Mögliche Ideen sind beispielsweise Konzepte, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden, Mehrgenerationenwohnen, nachbarschaftliche internationale Wohnkonzepte, Integration von einem Stadtteilcafé oder Stadtteiltreffpunkt, autoarmes Wohnen, Wohnen mit Atelier für Künstler/innen oder Probenräumen für Musiker/innen, oder ähnliches. Die Lage und Auswahl der Grundstücke wird individuell von der Größe und dem Konzept der jeweiligen Baugemeinschaft abhängen. □

Dr. Stefan Laetsch war bis Oktober 2019 Pressesprecher der IBA.

Weitere Informationen

www.iba-hamburg.de



PIONIERE GEHEN:

Auf in den dritten Lebensabschnitt!

Joachim Reinig

Anfang der 80er Jahre wurden der alternative Mieterverein „Mieter helfen Mietern“, der Baubetreuer STATTBAU HAMBURG und die Genossenschaft Schanze gegründet. Drei der langjährigen Mitarbeiter verabschieden sich. Ihnen sei hiermit herzlich gedankt!

KARIN ASSMUS gehörte zu der Gründungsinitiative und arbeitete bei Mieter helfen Mietern seit 1982. Sie ist gelernte Diplom-Geographin. Ihr Schwerpunkt war die wohnungspolitische Arbeit, die Vereinszeitung Mietraum² und die Website. In dem schnell wachsenden Verein übernahm sie zudem die Finanz- und Personalverwaltung und „die tausend anderen Dinge, die den Laden vorangetrieben und groß gemacht haben“ wie ihre KollegInnen uns schreiben. 1985 half sie STATTBAU HAMBURG zu gründen, deren Gesellschafterin Mieter helfen Mietern ist, neben den Autonomen Jugendwerkstätten und (später) der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG. 37 Jahre in einem alternativen Verein mit vielen Rechtsanwälten – dazu braucht Mensch die Gelassenheit und Fröhlichkeit von Karin.



MANFRED GERBER war fast 30 Jahre bei STATTBAU HAMBURG als Architekt, Energieberater und Qualitätssicherer tätig – ist aber immer nee kölsche joong geblieben. Über den zweiten Bildungsweg in Köln ist er Architekt geworden, doch „Investorenarchitektur hat mich nie gereizt“. Stattdessen hat er schon als Student im besetzten Stollwerkgelände Musterwohnungen eingebaut. Die STATTBAU-Projekte reizten ihn wegen den neuen Formen des Zusammenlebens und den selbstverwalteten, sozialen und kulturellen Initiativen in den Stadtteilen. Alte Bausubstanz retten, spielenden Kindern und rockenden Jugendlichen einen Platz geben, knifflige Aufgaben mit wenig Geld lösen – das begeistert Manfred, der selbst in dem Wohnprojekt „Autofrei Wohnen Saarlandstraße“ lebt.

ROSEMARIE OLTMANN kam von Mieter helfen Mietern zu STATTBAU HAMBURG. Als gelernte Industriekaufrau mit Studium an der Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik (HWP) sorgte sie für Ordnung in den Zahlen und betreute zahlreiche Wohnprojekte bei ihrer Entstehungsgeschichte. So erinnert sie sich gerne an die Kostendiskussionen und Zwetschkenguckennachmittage in der Großen Freiheit. Sie ist Gründungsmitglied der Dachgenossenschaft Schanze und war 28 Jahre in ihrem Vorstand. Rosi kam aus einer 10-köpfigen Familie aus dem Alten Land und schätzte die urbanen Wohngemeinschaften in einer aufmüpfigen Zeit. Sie war zusammen mit Ihrem Mann, dem ehemaligen STATTBAU-Geschäftsführer Reiner Schendel, eine perfekte Gastgeberin bei ihren jährlichen Geburtstagsfesten am Tag vor Heiligabend. Immer schick gekleidet – schließlich näht sie ihre Kollektion selber.



SERVICE

Veranstaltungen

BAUGEMEINSCHAFTEN UND WOHNPROJEKTE FINDEN

BERATUNG

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

Veranstalter: STATTBAU HAMBURG GmbH

Ort: Sternstraße 106, II. Stock, 20357 Hamburg

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

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

INUAS-KONFERENZ 2019: WOHNEN UNTER DRUCK

FACHVERANSTALTUNG

Wohnen unter Druck.

Dynamiken zwischen Zentren und Peripherien.

Rapides Städtewachstum zeigt viele Auswirkungen: Wirtschaftlichen Aufschwung und technische Innovation etwa – aber auch einen angespannten Wohnungsmarkt mit steigenden Wohnkosten und Mangel an leistbarem und qualitativem Wohnraum. Soziale Ungleichheit, Nachverdichtung, Verknappung öffentlicher Räume sowie Verschiebung urbaner Funktionen sind einige weitere Stichworte.

Die Konferenz sucht über die transdisziplinäre Diskussion nach neuen Perspektiven für soziales Wohnen und nachhaltige Entwicklung.

Veranstalter: INUAS-Netzwerk

Ort: FH Campus Wien

Termin: 4. – 6. November 2019

Anmeldung: www.inuas.org

NETZWERKE AUFBAUEN, WOHNRAUM SCHAFFEN, TÜREN ÖFFNEN – DAS FUNDAMENT FÜR EIN GEMEINSAMES HAMBURG

FACHTAG

Diskussionsrunde zum Fachtag mit dem Ersten Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Dr. Peter Tschentscher, dem Geschäftsführer von Stattbau Hamburg, Tobias Behrens, der Verbandsratsvorsitzenden des PARITÄTISCHEN Hamburg, Bettina Prott, sowie Dr. Christiane Droste

Veranstalter: Der PARITÄTISCHE Wohlfahrtsverband Hamburg e.V.

Ort: Besenbinderhof 57a, 20097 Hamburg (rollstuhlgerichtet)

Termin: 19. November 2019, 9:00– 16:00 Uhr
Diskussionsrunde um 13:30 Uhr

Anmeldung + weitere Infos: www.paritaet-hamburg.de
Anmeldeschluss: bis 12. November 2019

100 JAHRE ERBBAURECHTSGESETZ – FACHTAGUNG ERBBAURECHT

FACHVERANSTALTUNG

Das Erbbaurechtsgesetz ist vor hundert Jahren im Jahr 1919 in Kraft getreten. Die Hansestadt Lübeck und der VNW führen angesichts dessen und mit Hinblick auf die aktuellen politischen Diskussionen um die Vergabe von öffentlichen Grundstücken im Wege des Erbbaurechts sowie der Probleme bei der Verlängerung bereits bestehender Erbbaurechtsverträge eine gemeinschaftliche Fachtagung zum Erbbaurecht durch.

Veranstalter: VNW

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ort: Media Docks, Willy-Brand-Allee 31, 23554 Lübeck

Termin: 25. November 2019

Anmeldung: Kerstin Haase, E-Mail: haase@vnw.de

BAUT ZUSAMMEN! KONTAKTBÖRSE BAUGEMEINSCHAFTEN

BERATUNG/INFORMATIONSVANSTALTUNG

Unter dem Motto „Baut Zusammen“ findet regelmäßig eine Kontaktbörse statt, auf der sich alle, die in Hamburg eine Baugemeinschaft gründen oder sich anschließen möchten, vernetzen können und rund um das Thema informiert werden.

Veranstalter: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Agentur für Baugemeinschaften

Ort: Unterschiedlich, bitte ins Programm gucken

Termin: 1x monatlich, bitte ins Programm gucken

Anmeldung: baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

Programm: www.baut-zusammen.hamburg

WOHNPROJEKTE-TAGE 2020 (SAVE THE DATE)

FACHVERANSTALTUNG

Die Hamburger Wohnprojekte-Tage werden seit mehreren Jahrzehnten im 2-jährigen Rhythmus von STATTBAU HAMBURG organisiert und durchgeführt. Neben einem Fachtag am Freitag finden am Samstagvormittag Rundgänge in unterschiedlichen Hamburger Quartieren und am Nachmittag Workshops statt, sowie der Markt der Möglichkeiten, auf dem sich Menschen treffen, die auf der Suche nach einem Wohnprojekt sind.

Veranstalter: STATTBAU HAMBURG GmbH

Ort: Bürgerhaus Wilhelmsburg, Mengestraße 20, 21107 Hamburg

Termin: 18. und 19. September 2020

Anmeldung: ab Sommer 2020

SERVICE

Lesetipps

BAUGRUPPE BERLIN: ÜBER DIE ZUKUNFT GEMEINSCHAFTLICHEN BAUENS

Diese Beilage der Architektenzeitschrift „Bauwelt“ dokumentiert Baugemeinschaftsprojekte aus den letzten 15 Jahren in Berlin. Insgesamt sind zwischen 2007 und 2013 über 300 Projekte entstanden, oft auf Initiative engagierter Architekturbüros. Der Wohnungsbau war in dieser Zeit in Berlin fast völlig zum Erliegen gekommen, Grundstücke waren billig und es gab noch viele Baulücken in interessanten Stadtteilen. Die Broschüre dokumentiert die hohe Bauqualität, innovative Grundrisse und hohe ökologische Standards von Projektentwicklungen von insgesamt neun Architekturbüros – eine wichtige Alternative zu dem üblichen Luxus- und Standardwohnungsbau.

Inzwischen werden in Berlin wie auch in Wien Baufelder in Stadtentwicklungsgebieten gezielt an Baugruppen vergeben. Sie gelten als „die Hefe der Stadtentwicklung“ – mit Ihren nachbarschaftlichen Initiativen wie auch in ihrer architektonischen Ausprägung. [Text: Joachim Reinig]

Baugruppe Berlin: Über die Zukunft gemeinschaftlichen Bauens. „Bauwelt Einblick“ Ausgabe 6, Beilage erschienen mit „Bauwelt“ 12.2019. Bauverlag BV GmbH. 32 Seiten, 12 €

Heftpartner: DMSW Architekten, Heide & von Beckerath, ifau, Praeger Richter Architekten, roedig.schop Architekten, Scharabi Architekten, sieglundalbert Architekten, zanderrotharchitekten, ZOOMARCHITEKTEN

NEUE HEIMAT. DAS GESICHT DER BUNDESREPUBLIK BAUTEN UND PROJEKTE 1947 – 1985

Auf über 800 Seiten wird die Arbeit des gewerkschaftseigenen Baukonzerns „Neue Heimat“ dokumentiert, der 1985 pleiteging und liquidiert wurde. Grundlage der Publikation ist das aus einem Müllcontainer gerettete Fotoarchiv der Hamburger Neuen Heimat.

Das Buch stellt auch die Projekte vor, an denen die Neue Heimat zu Grunde ging: Internationale Bauprojekte, Flächensanierungen ganzer Stadtteile, Mega-City-Planungen. Viele Stadtteile der Neuen Heimat hängen auch heute noch an sozialen Unterstützungsprogrammen.

Zu den gravierendsten Folgen der des Scheiterns der Neuen Heimat gehört der Vertrauensverlust in die Gemeinwirtschaft. Dass sich öffentliche Institutionen in Deutschland so bereitwillig von ihren Wohnungsbeständen trennten hat auch mit dieser Erfahrung zu tun. Anstatt neuer Spielräume für selbstverwaltetes, eigenbestimmtes Wohnen zu schaffen, verabschiedeten sich nach dem Neue Heimat Skandal immer mehr PolitikerInnen zugunsten von privaten Investoren von der Gemeinwirtschaft, während sie den gemeinnützigen Wohnungsbau an die Wand fahren ließen. [Text: Joachim Reinig]

Neue Heimat. Das Gesicht der Bundesrepublik. Bauten und Projekte 1947 – 1985. Schriftenreihe des Hamburgischen Architekturarchivs, Band 38, 1. Auflage 2019. Ulrich Schwarz (Hg.). Verlag Dölling und Galitz. 808 Seiten, 79 €

HEKTOPOLIS. EIN REISEFÜHRER IN HUNDERT STÄDTE

Jede Stadt ist anders. Jede Stadt hat ihren eigenen Charakter, aber auch ihre ganz eigenen Geschichten. Der vielreisende Stadtliebhaber Wojciech Czaja widmet sich in seinem Buch Hektopolis genau diesen ortsspezifischen, feinstofflichen Beobachtungen, Erlebnissen und Anekdoten.

Porträtiert werden hundert Städte aus aller Welt – vom Megakosmos Mexico City über kleine Preziosen wie Al Buraimi im Oman bis hin zu längst bekannten Destinationen, die im Ergründen und Beobachten einen alternativen Blick hinter die sonst übliche touristische Städtetrip-Schablone offenbaren.

Hektopolis. Ein Reiseführer in hundert Städte. Wojciech Czaja. 1. Auflage 2018. Edition Korrespondenzen. 220 Seiten, 20 €

SERVICE

Adressen

STATTBAU HAMBURG STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH

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

Kontakt: Sternstraße 106, 20357 Hamburg | 040-43 2942-0 |
www.stattbau-hamburg.de | post@stattbau-hamburg.de

HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE FÜR WOHN-PFLEGE-GEMEINSCHAFTEN

Informations- und Beratungsangebot zu innovativen
Wohn-Pflegeformen im Quartier. Angesiedelt bei STATTBAU

Kontakt: 040-43 2942-23 oder -32 | www.stattbau-hamburg.de |
koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

BIQ. BÜRGERENGAGEMENT FÜR WOHN-PFLEGE-FORMEN IM QUARTIER

Stärkung der Rechte von Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf
durch den Einsatz von Freiwilligen. Angesiedelt bei STATTBAU

Kontakt: 040-43 2942-36 | www.biq.hamburg | post@biq.hamburg

AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Zentrale Beratungsstelle für Interessierte in der Hamburger Verwaltung.
Angesiedelt bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Kontakt: Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg |
040-428 40 23 33 | www.baugemeinschaften-hamburg.de |
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

KONTAKTBÖRSE BAUT ZUSAMMEN

Informationsveranstaltung für Interessierte, die in Hamburg
eine Baugemeinschaft gründen oder sich anschließen möchten.
Organisiert von der Agentur für Baugemeinschaften

Kontakt: Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg |
040-428402333 | www.bautzusammen.hamburg |
baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK HAMBURG (IFB)

Neutrale Beratung zu Fördermöglichkeiten der Stadt Hamburg,
des Bundes und der EU; zinsgünstigen Darlehen und Zuschüssen;
Förderung des Umweltschutzes und der Innovationsentwicklung

Kontakt: Besenbinderhof 31, D-20097 Hamburg |
040-24846-0 | www.ifbhh.de | info@ifbhh.de

KOMPETENZZENTRUM FÜR EIN BARRIEREFREIES HAMBURG

Beratung zur Barrierefreiheit von öffentlichen Gebäuden und
Raum und zur barrierefreien Information und Kommunikation.

Kontakt: Paul-Stritter-Weg 1, 22297 Hamburg |
www.kompetent-barrierefrei.de

INTERESSENVERBAND WOHNPROJEKTE SCHLESWIG-HOLSTEIN E. V.

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

Kontakt: Uhlenkrog 31, 24113 Kiel | 041 24-9804505 |
www.wohnprojekte-sh.de | verband@wohnprojekte-sh.de

KIWA – KOORDINATIONSSTELLE FÜR INNOVATIVE WOHN- UND PFLEGEFORMEN IM ALTER

Angebot des Ministeriums für Soziales, Gesundheit, Familie und
Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein

Kontakt: Raiffeisenstraße 1-3, 24768 Rendsburg |
0431-9885463 | www.kiwa-sh.de | kiwa-team@gmx.de

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

Gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen
bekannt machen, initiieren und verwirklichen

Kontakt: Hildesheimer Str. 15, 30169 Hannover |
0511-16 5910-0 | www.fgw-ev.de | info@fgw-ev.de

MIETSHÄUSERSYNDIKAT

Beratung für selbstorganisierte Hausprojekte: Syndikatsmodell;
Beteiligung; Know-how bei Projektfinanzierung

Kontakt: Adlerstr. 12 79098 Freiburg | 0761-281892 |
www.syndikat.org | info@syndikat.org

NETZWERK IMMOVIELIEN

Bündnis von Akteur*innen, die sich für eine Gemeinwohlorientierung
in der Immobilien- und Quartiersentwicklung einsetzen

Kontakt: Koordinierungsstelle des Netzwerks Immovielen
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin
www.netzwerk-immovielen.de | kontakt@netzwerk-immovielen.de

STIFTUNG TRIAS

Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Kontakt: Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen (Ruhr) | 02324-
9022213 | www.stiftung-trias.de | info@stiftung-trias.de

WOHNBUND E. V.

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

Kontakt: Schwindstr. 1, 80789 München | 089-74689611 |
www.wohnbund.de | info@wohnbund.de

8. HAMBURGER BAUGEMEINSCHAFTSFORUM

25. OKTOBER 2019

IM LAWÄTZ-HAUS
NEUMÜHLEN 16-20

15:00 UHR BIS 19:00 UHR



PROGRAMM

15:00 Uhr	BEGRÜSSUNG <i>Manuel Menzel - Lawaetz-Stiftung</i>
15:05 Uhr	VORTRAG DER HAMBURGER BAUBETREUER <i>Dr. Tobias Behrens - STATTBAU Hamburg, Lars Straeter - Conplan GmbH, Stefan Wendt-Reese - HHBB Baubetreuung, Manuel Menzel - Lawaetz-Stiftung</i>
15:45 Uhr	PAUSE
16:00 Uhr	KONTAKTBÖRSE BAUGEMEINSCHAFTEN <i>Agentur für Baugemeinschaften, Superurban</i>
17:30 Uhr	PAUSE
17:45 Uhr	SUCHSCHEINWERFER <i>Baugemeinschaftsprojekte stellen sich vor</i>
19:00 Uhr	ENDE DER VERANSTALTUNG



Parallel findet in den Nebenräumen die Informationsbörse statt.
Der Aufbau der Stände kann von 13:00 Uhr bis 14:30 Uhr erfolgen (Details siehe Rückseite).

INFORMATIONSBÖRSE 15:00 UHR BIS 19:00 UHR

In den Nebenräumen des Lawaetzhauses findet parallel zum Programm im Saal die Informationsbörse statt.

Hier finden Sie Informationsstände von Baugemeinschaften, Genossenschaften, Baubetreuern, Behörden und der IFB Hamburg. Erfahrene Fachleute geben Auskünfte, Tipps und erläutern Wissenswertes rund um das Thema Baugemeinschaften. Auch Gruppen, die weitere Mitglieder suchen, haben hier die Möglichkeit, mit Plakaten und anderen Informationsmaterialien ihr Projekt vorzustellen. Einzelinteressenten bietet die Börse die Möglichkeit, Kontakte zu bestehenden Gruppen aufzubauen und sich zu vernetzen.

Unter dem Programmpunkt „Suchscheinwerfer“ können sich Baugemeinschaftsprojekte mit einer kurzen Präsentation (jeweils etwa 3-5 Minuten) dem Publikum vorstellen und um Mitglieder werben.

Anmeldungen und Rückfragen für die Infostände im Rahmen der Informationsbörse sowie für den „Suchscheinwerfer“ richten Sie bitte an: baugemeinschaftsforum@lawaetz.de.



BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Die Stadt Hamburg fördert die Ideen von Baugemeinschaften durch verschiedene öffentlich geförderte Angebote der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) über die Agentur für Baugemeinschaften, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) und der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI).

Professionelle Baubetreuer stehen den Baugemeinschaften im gesamten Planungs- und Realisierungsprozess zur Seite und sind wichtige Ratgeber in wirtschaftlichen, vertraglichen und organisatorischen Fragen.

In Hamburg konnten mittlerweile mehr als 150 Projekte mit Baugemeinschaften als Genossenschaften oder im individuellen Eigentum realisiert werden.



Behörde für Arbeit,
Soziales, Familie
und Integration



Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
Neumühlen 16 - 20
22763 Hamburg
Telefon +49 40 39 99 36 - 0
Telefax +49 40 39 99 36 - 90
www.lawaetz.de