



# Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

## Nr. 7 März 2001

# FREIHAUS

Im Internet unter [www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

### Inhalt

<b>Vier minus Rot-grüne Wohnprojektförderung</b> .....	1
<i>In eigener Sache</i> .....	2
<b>Förderung Sechs Forderungen</b> .....	3
<b>Tübingen Neues Quartier gemeinsam planen</b> .....	4
<b>Stadtentwicklung Die Wiederentdeckung der neuen Träger</b> .....	6
<b>Wohnungspolitik Genossenschaftlicher Investitionsfonds</b> .....	7
<b>Genossenschaft aktuell Woge Köln eG und die Eigenheimzulagen-Falle</b> .....	8
<b>Innovativ Soli-Tick und Millionenkredite</b> .....	9
<b>Wohnungsverwaltung Von der Eleganz der Ziffern</b> .....	10
<b>Investorenplanung Der Boberger Dorfanger</b> .....	11
<b>Neue Projekte Anrufen, einsteigen, mitmachen</b> .....	12
<b>Tipps Nr. 5 Grundstücke: woher nehmen, wenn nicht stehlen</b> .....	13
<b>Service Nachrichten</b> .....	14
<b>Service Veranstaltungen</b> .....	15
<b>Service Beratung</b> .....	16
<b>Impressum</b> .....	16

## Vier minus *Rot-grüne*

### Wohnprojektförderung

v o n K l a u s J o a c h i m R e i n i g

*Im Herbst wird in Hamburg eine neue Regierung gewählt. Ein wichtiges Anliegen der jetzigen rot-grünen Koalition war die Förderung von Wohnprojekten. Wir wollen untersuchen, ob die letzten Jahre gute oder schlechte Zeiten für gemeinschaftliches Wohnen waren und was wir von den Parteiprogrammen für die Wahl 2001 erwarten. Eine Bilanz.*

**M**it der Bebauung der Zeisewiesen und Gebäuden in der Chemnitzstraße, im Knabeweg, der Rostocker Straße und der Scheplerstraße wurden mehrere Projekte fertiggestellt, die in der vorherigen Legislaturperiode auf den Weg gebracht worden sind. Die Projekte Kleiner Schäferkamp und Saar-

landstraße, auch bereits in der letzten Wahlperiode vorbereitet, wurden 1998 mit insgesamt 50 Wohneinheiten gefördert. 1999 wurde überhaupt kein Projekt neu gefördert und im Jahr 2000 die Projekte Soester Straße mit 7 und Pinnaßberg mit 19 Wohneinheiten. Im Jahr 2001 ist bislang die Förderung eines Projektes in der Telemannstraße mit 18 Wohnungen gesichert. In aussichtsreichen Verhandlungen steht das Projekt Brachvogel in Lurup. In dieser Legislaturperiode sind damit insgesamt 94 Wohneinheiten neu gefördert worden – dazu kommen zwei Wohnprojekte im Eigentum mit 40 Wohnungen (Barmbeker Stich und Jung und Alt, Luttherothstraße).



Foto: Britta Becher

Zukunft der Wohnprojekte in Hamburg?



**Massivholz-Dielen:  
Ein schönes Stück  
Natur im Raum.**

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

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

**Mordhorst Mordhorst**  
H O L Z F A C H H A N D E L    B A U B I O L O G I S C H E R F A C H H A N D E L  
KIELER STRASSE 367 · 22525 HAMBURG    KELLERBLEEK 10A · 22529 HAMBURG  
RUF 040/54 88 77-0 FAX 040/54 88 77-70    RUF 040/57007 06 FAX 040/57 00 70 89  
www.mordhorst-hamburg.de

Fortsetzung von Seite 1

## Keine bebaubaren Grundstücke

In der Koalitionsvereinbarung versprochen wurden „bis zu 200 Wohnungen pro Jahr“. Damit waren ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen gemeint. Das ist eine schlechte Bilanz: Statt maximal 800 Wohnungen wurden nur 94 realisiert. Als Schüler hätte man dafür eine „Vier minus“ kassiert und vielleicht einen Vermerk: „Er hat sich bemüht“.

Es lag nicht an der fehlenden Förderung: Die Baukontingente wurden seit Jahren nicht mehr ausgeschöpft. Es lag auch nicht an den fehlenden Gruppen: Bei der Liegenschaft sind über 30 Gruppen registriert, die bauen wollen. Das Nadelöhr lag eindeutig bei der fehlenden Bereitstellung von Grundstücken. Die Stadt verkaufte ihren Grundbesitz lieber an zahlungskräftige Investoren (z.B. das Schul-

gebäude Koppel). Nur wenn diese ablehnten oder Grundstücke wirklich unbebaubar waren, wurden sie Wohngruppen angeboten. So in Alstermühle (lokalpolitisch unerwünscht), am Eichholz (technisch unbebaubar), Von-Essen-Straße (Bürgerbegehren), Deepenstöcken (erst angeboten, dann einem Sportverein verkauft).

## Keine Antworten auf die Stadtfucht

Als diese Praxis vor zwei Jahren deutlich wurde, war es für eine kurzfristige Änderung zu spät: Grundstücke können nicht herbeigezaubert werden. Auch die „grüne“ Stadtentwicklungsbehörde hat kaum etwas unternommen, um wenigstens mittelfristig Grundstücke für Wohngruppen zu entwickeln. Nur in Eidelstedt und Heimfeld wurden Grundstücke für Wohngruppen neu disponiert.

Um so mehr wurde die Baubehörde und die STEB von Gutachten überrascht, die feststellten, dass immer mehr Hamburger die Stadt verlassen: nicht weil sie so gerne ein Häuschen in der Vorstadt hätten, sondern weil Wohnraum mit Gestaltungsqualitäten fehlt. Viele Haushalte mit Kindern – diese brauchen vor allem große Wohnungen – würden gerne in Hamburg bleiben. Und vielen der Wohnungssuchenden ist die Nachbarschaft genauso wichtig wie eine urbane Einbindung. Nicht alle wünschen sich ständiges Rasenmähen, stun-

denlanges Autofahren und eine Lage, wo man schon für die Frühstücksbrötchen mindestens auf's Fahrrad steigen muss.

## Mangelnde Innovationsbereitschaft

Auch in der traditionellen Wohnungswirtschaft zeigte sich nichts Neues. Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften GWG und SAGA wurden zu einer Mega-Struktur zusammengeschlossen, statt sie stärker zu dezentralisieren und näher zu ihren Mietern zu rücken. Dass sie sich von Beständen trennen könnten, um zumindest einigen von Ihren Mietern gemeinschaftliches Wohnen in Selbstverwaltung zu ermöglichen, erscheint zur Zeit noch undenkbar. Eine Voraussetzung hierfür wäre auch die Herabsetzung des Eigenkapitals für Wohnprojekte gewesen. Der Koalitionsvertrag zwischen SPD und GAL sah hierfür vor, dass eine Stiftung für gemeinschaftliches Wohnen in dieser Regierungsperiode geprüft werden sollte. Nicht einmal die Eckdaten für eine solche Stiftung hat die federführende Baubehörde zustandegebracht, trotz vieler Ankündigungen. Auch ein Wohnprojekte-Wegweiser für interessierte Wohnungssuchende liegt in der Baubehörde immer noch auf Eis.

Die Wohnwünsche werden deutlicher, wenn der Wohnungsmangel abnimmt. Alle Marktuntersuchungen machen deutlich: Neben größeren Wohnungen werden gerade die Kriterien wichtiger, für die gemeinschaftliches Wohnen stehen. Die Parteien sind im Wahljahr zu prüfen, ob sie Rahmenbedingungen schaffen wollen, die das Wohnen in Hamburg mit mehr Selbstverantwortung, Gestaltungsmöglichkeiten und nachbarschaftlichen Akzenten verbessern.

*Klaus Joachim Reinig ist Architekt in Hamburg und Beiratsmitglied von FREIHAUS.*

## In eigener Sache

**FREIHAUS Nr. 7** erscheint pünktlich zu den 4. Hamburger Wohnprojekte-Tagen. Im Mittelpunkt der Ausgabe steht diesmal die politische Auseinandersetzung mit der Wohnprojektförderung der letzten Jahre. Festgestellt werden muss – leider –, dass es entgegen den politischen Absprachen keine neuen Impulse für eine stärkere Verankerung der Wohnprojekte in der Hamburger Wohnungspolitik gegeben hat. Anstelle von anvisierten 800 Wohneinheiten wurden in der letzten Legislaturperiode gerade

94 Wohneinheiten neu gefördert. Das ist eine Quote von 12 Prozent und dafür gibt's eine knappe vier minus im Leitartikel.

In deutlich kleineren Städten, wie z.B. in Itzehoe, Freiburg und in Tübingen sind die Kommunen viel offensiver mit neuen Wohnkonzepten und Beteiligungsstrategien umgegangen. Warum nicht in Hamburg? Trotz allem: Wir müssen nach vorne blicken und die Diskussion um neue Qualitäten in der Wohnungsversorgung verstärken. Es steht außer Frage: Hamburg braucht qualitativ hochwertige Angebote in der Wohnungsversorgung, um Menschen in der Stadt zu halten, die sonst frustriert ab-

wandern. Wohnprojekte sind eine Option gegen Stadtfucht, weil sie im urbanen Rahmen Gestaltungsmöglichkeiten wie im Eigentum zulassen. Gleichzeitig bieten sie Nachbarschaftsstrukturen, die Menschen sozial einbinden.

Die Politik kann Wohnen in Hamburg attraktiver machen, wenn sie Lösungen für zwei Hauptprobleme schafft: den Zugang zu Grundstücken und das Eigenkapital. **FREIHAUS** wird sich an der notwendigen Diskussion beteiligen. Die nächste **FREIHAUS** erscheint im Oktober 2001. Bis dahin.

Die Redaktion

# Förderung *Sechs Forderungen*

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

*Wohnprojektförderung stagniert in Hamburg seit Jahren. Sollen neue Wohnformen tatsächlich eine relevante Perspektive erhalten, muss die gegenwärtige Praxis geändert werden. Die wichtigsten sechs Ansatzpunkte in Stichworten.*

In den vergangenen Legislaturperioden bis 1997 wurde die Förderung von Wohnprojekten und nachbarschaftlichen Wohnformen Schritt für Schritt dem tatsächlichen Bedarf angepasst. Seit dem sind die Regeln allerdings kaum weiter entwickelt worden. Um die im Koalitionsvertrag festgelegte Förderung von Wohnprojekten umsetzen zu können, wären folgende Änderungen der Förderbedingungen notwendig:

## I. Eigenkapital

Im Rahmen der Wohnprojektförderung nach §88d ist das notwendige Eigenkapital auf ca. 12% festgesetzt worden. Dieses ist zwar deutlich weniger als die 20% Eigenkapital des „normalen 1. oder 3. Förderwegs“, dennoch bedeuten ca. 12 % etwa 450–500 DM pro Quadratmeter Wohnfläche (bei einer 75 Quadratmeter Wohnung etwa 37.500 DM). Dies ist immer noch für viele Wohnprojektinteressierte zu viel. Deshalb sollte das Eigenkapital auf 5% begrenzt werden.

## II. Wohnungsgrundrisse

Es muß möglich sein, Grundrisse und Wohnungsgrößen flexibler zu gestalten. Insbesondere sollte die Möglichkeit, Arbeitsräume in Wohnungen zu integrieren, förderfähig werden. Hier wäre dann eine andere Miete festzulegen (z.B. Kostenmiete ohne Aufwendungszuschuss).

## III. Mietsteigerungen

Die Einkommenszuwächse der letzten zehn Jahre sind leider nicht im gleichen Umfang gestiegen wie die festgelegte Mietsteigerung. Dies bedeutet, dass der Anteil der Wohnkosten an dem gesamten Haushaltseinkommen kontinuierlich steigt. Deshalb sollte die obligatorische jährliche Mietsteigerung von 30 Pfennig/Quadratmeter abgeschafft werden. Zukünftige Mietsteigerungen sollten sich an der allgemeinen Einkommenssteigerung orientieren.

## IV. Einkommensabhängige Miete

Für den 3. Förderweg (FW) gilt immer noch die Fehlbelegungsmiete. Sie liegt einkommensabhängig zwischen 11,90 und 14,90 DM. Das gilt auch bei allen Wohnprojekten, die nach den Miethöhen

des 3. FW / §88d (vereinbarte Förderung) gefördert werden. Die Miethöhe muss dem Markt und der Lage angepasst werden und in längeren Abständen als jährlich überprüft werden.

## V. Baukosten-Obergrenzen

Da fast immer die Baugrundstücke für Wohnprojekte problembelastet und schwierig zu bebauen sind, konnten bisher die Kostenobergrenzen kaum eingehalten werden. Durch eine kleine Veränderung in den Förderungsgrundsätzen 2000 hat sich die Finanzierungsgrundlage noch zusätzlich verschlechtert. Für die reinen Baukosten stehen real ca. 100 DM pro Quadratmeter weniger zur Verfügung, da das Darlehen der Wohnungsbaukreditanstalt schon während der Bauzeit verzinst werden muss. Die förderungsfähigen Kosten sollten den tatsächlichen Bedingungen des einzelnen Projekts angepasst werden.

## VI. Nachhaltigkeit

Darüber hinaus sollte sich die Wohnungsbauförderung – und dies trifft nicht nur für Wohnprojekte zu – mehr dem Thema Nachhaltigkeit widmen und im Sinne der Agenda 21 handeln. Dazu zählt neben der zusätzlichen Finanzierung von besonderen ökologischen Maßnahmen auch die stärkere Berücksichtigung der Belange von alten und behinderten Menschen. Auf Grund der äußerst knapp bemessenen Baukostenobergrenzen und der nicht vorhandenen Eigenkapitalaustattung der kleinen, jungen Genossenschaften fallen geplante Maßnahmen aus dieser Richtung dem Zwang zur Einhaltung der Kostenobergrenzen stets als erstes zum Opfer. Wohnungspolitik muss sich zukünftig mehr mit den qualitativen Aspekten des Wohnens als mit der quantitativen Wohnraumbeschaffung befassen. Dazu hat sie in einer Stadt wie Hamburg vielfältige Möglichkeiten.

*Dr. Tobias Behrens ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH.*



Foto: Turgay Ugur

Wohnprojektförderung 1999: Viele Zuhörer auf Projektsuche

# Tübingen *Neues Quartier gemeinsam planen*

v o n   A n d r e a s   F e l d t k e l l e r

Foto: Stadt-sanierungsamt Tübingen



flächen für 6500 Menschen und 2500 Arbeitsplätze unterzubringen und zwar durchgehend in relativ dicht bebauten Mischgebieten. Der vom Gemeinderat dazu beschlossene Grundsatz, die neu geordneten und erschlossenen Baugrundstücke und Altbauten mit Vorrang direkt an künftige (Wohn-, Gewerbe- und Kultur-)Nutzer zu veräußern, entspringt weniger der Begeisterung für selbstorganisiertes Bauen und Wohnen, als der Einsicht in die Tatsache, dass lebendige, vielfältige und integrierende Quartiersstrukturen unter

gegenwärtigen Umständen nur hergestellt werden können, indem man – statt auf anonyme Entwicklungsgesellschaften zu bauen – möglichst weitgehend die künftigen Nutzer selbst machen lässt.

Das dazu erforderliche Geschäft auf Gegenseitigkeit setzt eine möglichst frühzeitige Zieldefinition für die Planung voraus. Für alle Beteiligten muss klar sein, worum es sich handelt und worum nicht: Bei dem Tübinger Vorhaben zum Beispiel eben nicht um ruhiges Wohnen im Grünen mit davon unabhängigem Gewerbe- oder Büropark, sondern um ein lebendiges, also umtriebigeres und deshalb auch nicht störungsfreies Viertel.

## Lebendiges und gemischtes Viertel als Ziel

Wie sieht das Geschäft auf Gegenseitigkeit konkret aus?

- Die Stadt bietet Grundstücke an zu einem vom Gutachterausschuss ermittelten (nicht verhandelbaren und auch nicht einem Bewerberwettbewerb un-

## Recycled: Ich war eine Kasernenanlage

*Hamburg gilt als Hochburg von Projekten, in denen Menschen gemeinsam planen und bauen, um später gut nachbarschaftlich miteinander zu wohnen. Über die ganze Stadt verstreut existieren viele vereinzelt Wohnprojekte. Anders in Tübingen, wo seit Anfang der 90er Jahre das Gebiet einer ehemaligen Kasernenanlage für mehrere tausend Menschen zusammen mit den zukünftigen NutzerInnen geplant wird. Ein auf Hamburg übertragbares Modell?*

**G**emeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen ist bei dem Konversionsprojekt Stuttgarter Straße/Französisches Viertel in Tübingen eher ein planerisches Werkzeug als eigentliches Ziel, ist doch der Grundgedanke bei der Planung auf den bis 1991/92 vom französischen Militär genutzten Arealen die Wiedereinbindung des Wohnens in einen städtischen Zusammenhang, der seine Qualität vor allem aus funktionaler Heterogenität bezieht.

## Kasernengelände wird frei

Städtebau und Stadtentwicklungspolitik hängen heute – trotz gravierender gesellschaftlicher und ökonomischer Umbrüche des vergangenen Jahrzehnts – unverändert Vorstellungen von einer lebenswerten Stadt nach, die aus der Epoche der vollbeschäftigten Industriegesellschaft stammen und sich durch konsequente Zonierung (Trennen von Wohnen und Arbeiten), durch ein Ignorieren von Entfernungen und das Desinteresse an mittelständischem Wirtschaften auszeichnen. Dabei wird auch die Aufgabe der Stadt als unverzichtbares Medium interkultureller Integration systematisch unterschlagen. Wer planerisch aus diesem Regelkreis ausbricht, bekommt das ausdrückliche Desinteresse von Bauträgern, Wirtschaftsförderern, Kammern, Banken und deren politischen Unterstützern zu spüren.

## Nutzer selber planen lassen

Das Tübinger Südstadtprojekt sieht vor, auf einer Fläche von etwa 60 Hektar Wohn-

terliegendem) Verkehrswert und mit individuell festzulegendem Zuschnitt – bebaubar nach relativ einfachen Regeln des künftigen Bebauungsplans (geschlossene Bauweise, festgelegte Traufhöhe, die vier bis sechs Vollgeschosse ergibt, ein das Dach begrenzender Umriss, eine Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8). Dieses Angebot erfolgt zunächst als formlose Option. Die Bewerber haben dadurch die Möglichkeit, bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans ihre Planungsinhalte und Finanzierungsmöglichkeiten zu klären und dann zu kaufen oder auch die Option zurückzugeben.

- Im Gegenzug verpflichten sich die Kaufinteressenten, das städtebauliche Mischkonzept und die vorgesehene Bebauungsdichte zu akzeptieren, im Erd-

geschoss des entstehenden Gebäudes Gewerbe unterzubringen, auf Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu verzichten (Stellplätze werden in mechanisierten Parkieranlagen am Rande des Viertels hergestellt) und die Baumaßnahme nach Annahme der Option auch zügig zu verwirklichen.

### Ohne kommerzielle Bauträger

Bis 1999 wurden auf diese Weise im *Lorettoareal* und im *Französischen Viertel* 62 Projekte in unterschiedlichster Größenordnung (50% mit 1–6 Wohneinheiten, 50% mit 7 und mehr Wohneinheiten) und mit insgesamt 379 Wohneinheiten und zusätzlichen Flächen für Gewerbe und kulturelle Nutzungen konzipiert und realisiert. Die Herstellungskosten liegen in der Regel wesentlich unter den Kosten markt-

üblicher Eigentumseinheiten. Dies ist nicht die Folge städtischer Subventionen. Die in der städtischen Planung enthaltene Dichte als Voraussetzung für Vielfalt und kurze Wege führt außerdem zu einem Grundstückskostenanteil, der bei nur 300 bis 400 DM je Quadratmeter Wohn- oder Gewerbefläche liegt.

Bemerkenswert ist, dass neuerdings bei der Vergabe weiterer Baugrundstücke in einem dritten und vierten Bauabschnitt die Zahl der NutzerInnen als Bewerber noch steigt. Offensichtlich führt die Möglichkeit, die weitgehend fertigen Quartiere und das entstehende Quartiersleben vor Ort zu besichtigen, zu einem wachsenden Interesse an solchen neuen Stadtquartieren.

*Andreas Feldtkeller war Stadtplaner in Tübingen und Initiator des Projektes.*

## ■■■ Chronik zur Entwicklung der Tübinger Südstadt

### ■ 1990

Bekanntwerden des Abzugs der französischen Garnison, erste Überlegungen zum Umbau der Südstadt.

### ■ 1991

Die Stadt erklärt ihre Absicht zur Festlegung eines Städtebaulichen Entwicklungsbereichs, das Stadtsanierungsamt wird mit der Maßnahmeplanung beauftragt. Im Juni verlässt der größte Teil der französischen Truppen Tübingen, die Stadt übernimmt sukzessive die Militärareale. Im Sommer erfolgt der Startschuss zum städtebaulichen Wettbewerb, begleitet von einem Kolloquium und Diskussionsveranstaltungen zur Zukunft der Südstadt. Stadt und Studentenwerk beginnen mit dem Umbau von Militärgebäuden. Als Zwischennutzer bis zur Privatisierung der Flächen siedeln sich die ersten Gewerbebetriebe an.

### ■ 1992

Den Wettbewerb gewinnen fünf Studenten, die später das Stuttgarter Büro LEHEN 3 gründen. Im Herbst beschließt der Gemeinderat die Entwicklungssatzung, die im Dezember durch die Genehmigung des Regierungspräsidiums rechtskräftig wird. Der Entwurf des Rahmenplans wird in der Öffentlichkeit und in den Gremien vorgestellt.

### ■ 1993

Der Gemeinderat bildet einen Südstadt-Ausschuss, die Kaufverhandlungen mit dem Bund konkretisieren sich. Im De-

zember stimmt der Gemeinderat dem Entwurf des Rahmenplans zu.

### ■ 1994

Die Stadt erwirbt vom Bund das Areal, erste Verhandlungen mit Grundstücksinteressenten beginnen, parallel entsteht das Konzept für den Bebauungsplan.

### ■ 1995

Erste Optionen für den Gebäude- und Grundstücksverkauf werden vergeben, Konzepte für die Bebauung des Loretto-Areals und die Stellflächen in Form einer automatischen Parkieranlage entstehen.

### ■ 1996

Das Stadtsanierungsamt und die Landesentwicklungsgesellschaft bilden eine Projektgruppe, der Verkauf der bebauten Grundstücke beginnt. Zu diesem Zeitpunkt gibt es im Entwicklungsbereich bereits 350 Arbeitsplätze und Wohnraum für 1300 Bewohner. Im Juni wird der erste private Kaufvertrag über ein Neubau-Grundstück abgeschlossen, die ersten Baugruben ausgehoben. Die zukünftigen Bewohner gründen im Dezember die Parkierungsgesellschaft Französische Allee. Die Bebauung soll in Abschnitten erfolgen.

### ■ 1997

Auch im Loretto-Areal beginnt der Neubau, die Parkierungsgesellschaft Lorettoplatz wird gegründet. Für nahezu alle Grundstücke der ersten beiden Pla-

nungsabschnitte liegen Kaufverträge oder Optionen vor. Erste Richtfeste.

### ■ 1998

Der Entwurf für den Bebauungsplan Hindenburg-Ost entsteht, der für Loretto Ost wird beschlossen. Ein privater Investor übernimmt die Herstellung der automatischen Quartiersgaragen. Die Bürgerbeteiligung zur Gestaltung der öffentlichen Freiräume für das Loretto-Areal beginnt.

### ■ 1999

Zwischenbilanz: ca. 3000 Bewohner im Entwicklungsbereich und im Loretto-Areal, ca. 600 Beschäftigte in 100 Betrieben, Einrichtungen und Geschäften. Die Grundstücksoptionen für den 3. Bauabschnitt werden an ca. 20 private Baugemeinschaften vergeben.

### ■ 2000

Die erste automatische Parkieranlage geht im Loretto-Areal in Betrieb. Start des vierten Bauabschnittes, „Loretto-West“. Es gibt über 120 Bewerbungen von privaten Baugruppen und einzelnen Interessenten. Auch hier erhalten bis zum Herbst ca. 20 überwiegend private Baugruppen Grundstücksoptionen.

*Mit geringen Veränderungen entnommen: Andreas Pätz, Cord Soehlke: Lässt sich Stadtleben planen? aus: Feldtkeller, A. (Hrsg.), Städtebau: Vielfalt und Integration, Neue Konzente für den Umgang mit Stadtbrachen, München, 2001*

# Stadtentwicklung *Die Wiederentdeckung der neuen Träger*

v o n K l a u s S e l l e u n d  
H e i d i S u t t e r - S c h u r r

*Gemeinschaft hat Konjunktur. Die aktuelle gesellschaftspolitische Diskussion ist geprägt durch hohe Ansprüche an die Leistungsfähigkeit von Gruppen, Initiativen, Nachbarschaften. Als Kernelemente einer „Bürgergesellschaft“ sollen sie deren Möglichkeiten zur Entfaltung bringen.*

**D**iese Haltung erstreckt sich auch auf das Wohnen. Über lange Zeit waren es die großen staatsnahen Wohnungsunternehmen und später die privaten Developer, die die Dinge richten sollten – dennoch konnte man seit den späten 70er- und frühen 80er Jahren zwischen Staat und Markt neue Akteure erspähen: die Baugemeinschaften, Wohngruppen, selbstgewählte Nachbarschaften und viele andere.

## Nachbarschaft in der Geschichte des Wohnens

Diese Gemeinschaften sind durchaus verschieden – hinsichtlich ihrer Rechts- und Finanzierungsformen, der jeweiligen Anteile an Fremd- und Eigenleistungen und wohl auch in ihrem Verständnis von sozialer Distanz und Nähe. Aber gemeinsam ist ihnen, dass (Um-)Bauen und Wohnen gemeinschaftlich angegangen werden: die „selbstnutzende Gemeinschaft als Bauherr“, wie Klaus Novy das genannt hat. Allerdings haben wir es hier nicht mit einem neuen Phänomen zu tun: Das Bemühen um gemeinschaftliche Selbstorganisation und nachbarschaftlichen Zusammenhalt zieht sich wie ein roter Faden durch die Geschichte des Wohnens in den Städten. Die Genossenschaftsbewegung zu Beginn des 20. Jahrhunderts, die spezifischen sozialen Qualitäten, die sich in den Arbeitersiedlungen entwickeln konnten, die neue Gründungswelle genossenschaftlicher Projekte in den 70er und 80er Jahre und die Wohngruppen, die seither entstanden – sie alle zeigen, dass es sich bei der aktuellen Hinwendung zu gemeinschaftlichem Bauen

und Wohnen nicht um eine Neu- sondern um eine Wiederentdeckung handelt.

## Gemeinschaftliches Wohnen als kommunale Aufgabe

Obschon manche dieser Erscheinungsformen zu ihrer Zeit gerne als sektiererische Paradiesvögel belächelt wurden, ist gemeinschaftliches Bauen und Wohnen immer noch und wieder aktuell. Und dies nicht etwa nur bei potentiellen Bewohnern und Bewohnerinnen, nein, selbst einige Kommunen und sogar Bundesländer fördern solche Projekte inzwischen direkt oder indirekt (beispielsweise Hamburg, Niedersachsen, Hannover, Dresden...) Warum? Die Antwort auf diese Frage verlangt nach längerem Atem. Denn es gibt viele und gute Gründe – dazu reicht aber hier der Raum nicht. Daher nur wenige Schlaglichter:

- **Qualität:** Wer selbst nutzt, hat die besten Vorstellungen von dem, was er braucht. Gemeinschaftlich können so Siedlungsqualitäten (etwa unter sozialen und ökologischen Aspekten) realisiert werden, für die die anonyme Wohnungsproduktion keinen Markt sieht.
- **Vielfalt:** In der Addition vieler Projekte unterschiedlicher Baugemeinschaften entstehen – anders als bei den großen Einheiten traditioneller Bauträger – bunte, lebendige Stadtteile: Beispiele in Tübingen und Freiburg zeigen das.
- **Kosten:** Gemeinschaftliche Produktion kann Kosten reduzieren und damit z.B. die Schwelle zur Eigentumbildung senken. Dies ist vor allem in den Neuen Bundesländern ein Förderungsgrund, um nicht allein den westdeutschen Investoren das (Sanierungs-) Feld zu überlassen.
- **Stabilität:** In einer zunehmend auf Flexibilisierung und Beschleunigung setzenden Welt vermitteln die selbstgewählten Nachbarschaften soziale Stabilität – und können so auch Halt geben in biografisch schwierigen Situationen.

- **Integration:** Viele Projekte entstehen ausdrücklich auch, um durch nachbarschaftliche Hilfe etwa alleinerziehende Mütter zu entlasten, Behinderte zu integrieren oder älteren Menschen Mehrgenerationen-Wohnen zu ermöglichen und damit einen entmündigenden Heimaufenthalt so weit wie möglich zu vermeiden.

## Herausforderung an Planer und Politik

Das alles klingt so überzeugend, dass man sich fragen mag, wieso nicht nur in solchen Formen gebaut und gewohnt wird. Auch hier wäre längeres Nachdenken notwendig. Hier nur zwei Aspekte von vielen:

- Von der staatlichen Wohnungsbauförderung bis zu den Bausparkassen, von den Kinderlesebüchern bis zur Margarienerwerbung: überall werden andere Wohnleitbilder propagiert, gefördert und realisiert. Noch immer können sich die meisten Menschen gemeinschaftliches Wohnen schlicht nicht vorstellen.
  - Gemeinschaftliches Bauen bedarf einer besonderen Form der Unterstützung, Förderung und Beratung. Darauf sind Verwaltungen und Dienstleister (einschließlich der Architekten) überwiegend (noch) nicht eingestellt.
- Es ändert sich einiges. Und manches muss sich noch ändern. Aber es zeichnet sich ab, dass gemeinschaftliches Bauen und Wohnen heute mehr ist als das Sonderanliegen einiger Gruppen. Mit der Besinnung auf die Potenziale der Zivilgesellschaft werden hier ganz neue Dimensionen sichtbar.

*Heidi Sutter-Schurr ist Mitarbeiterin des Instituts für Landschaftsarchitektur der TU-Dresden.*

*Klaus Selle ist Professor am Institut für Freiraumentwicklung und Planungsbezogene Soziologie der Universität Hannover.*

# Wohnungspolitik *Genossenschaftlicher Investitionsfonds*

v o n F r a n k K a r t h a u s

Die Eigenkapitalaufbringung ist für neue genossenschaftliche Wohnprojekte ein zentrales Problem, denn die Projektler bestehen in der Regel nicht aus vermögenden Erben mit 30.000–50.000 DM Eigenkapital, die gleichzeitig einen § 5 Schein wegen geringem Einkommen besitzen.

Die Bundesregierung bereitet ein neues Wohnraumförderungsgesetz vor, und auch die steuerliche Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen bei Genossenschaften soll im Eigenheimzulagengesetz neu geregelt werden. Allerdings kann es nur dann eine Verbesserung geben, wenn die Förderung nicht mehr an eine Eigentumsorientierung geknüpft wird. Diese Umwandlungsoption widerspricht dem Genossenschaftsgedanken. Hamburg hat deshalb bereits 1995 diese Regelung im Gesetzgebungsverfahren im Bundesrat abgelehnt.

## Aufhebung der Eigentumsorientierung gefordert

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft, die Hamburger Baubehörde und andere SPD Länderbauministerien, aber auch Wissenschaftler und der Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens fordern jetzt eine Aufhebung der Umwandlungsoption als Förderungsvoraussetzung.

Eine steuerliche Förderung, die Fördermitglieder als Kapitaleinleger zulässt, ist eine deutliche Verbesserung. Kleine Genossenschaften sind jedoch überfordert, da sie als ehrenamtlich organisierte Projekte kaum in der Lage sein werden, ausreichend Förderer zu finden.

Benötigt wird deshalb eine Genossenschaft, die als Finanzverbund von und für genossenschaftliche Projekte Fördermitgliedern die Möglichkeit bietet, Geschäftsanteile für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu erwerben. In Kombination mit einer neuen sozial- und wohnungspolitisch ausgerichteten zielgenauen Förderung der Länder würden so die finanziellen Startprobleme von neuen Genossenschaften vermindert.



Hilfe für Einsteiger: der Genossenschaftlichen Investitionsfonds

## Genossenschaftliche Innovation fördern

Der Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens hat im letzten Jahr „Vorschläge zur steuerlichen Förderung des genossenschaftlichen Wohnens“ herausgegeben. Kernpunkt ist die steuerliche Förderung zum Erwerb von Geschäftsanteilen in Verbindung mit einem „Genossenschaftlichen Investitionsfonds“, der die Aktivitäten zur genossenschaftlichen Selbsthilfe bündeln kann.

Inhaltlich geht es um Baumaßnahmen, bei denen Bewohner an der Planung beteiligt, Selbstverwaltung auf der Ebene der Häuser und Siedlungen verwirklicht und Selbsthilfe und Eigenverantwortung übernommen werden.

## Wie kann so etwas in Hamburg funktionieren?

Die Fondsgenossenschaft kann als Stelle fungieren, die Gelder von Fördermitgliedern, Wohnprojektinteressierten und Genossenschaften sammelt. Damit könnte sie dazu beitragen, den Eigenkapitalbedarf bei der Neugründung innovativer genossenschaftlicher Projekte zu senken. Die Fondsgenossenschaft als Dach vieler kleiner Genossenschaften würde diese Mittel den bereits im Bau befindlichen

Hausprojekten als Eigenkapitaleinlage zur Verfügung stellen. Nach einer achtjährigen Nachsparphase würde die Projektgenossenschaft der Fonds- oder Dachgenossenschaft Mittel für weitere Projekte revolvierend zur Verfügung stellen. Die Solidarfinanzierung, die bestehende Altgenossenschaften hat groß werden lassen, wird hier übertragen auf viele kleine genossenschaftliche Projekte.

Hamburgs Bausenator Eugen Wagner hat unlängst in einem Interview festgestellt: „Das in Arbeit befindliche neue Wohnraumförderungsgesetz der Bundesregierung wird voraussichtlich die Betreuung von Selbsthilfegruppen bei der Mittelvergabe besonders honorieren und hierfür einen Fördervorrang einräumen. Deshalb sollte auch ein Finanzierungsfonds der neuen Genossenschaften, über den sich Fördermitglieder mit Genossenschaftsanteilen beteiligen können, geprüft werden“. Hamburg kann bei der Aufhebung der Umwandlungsoption nur gewinnen und sollte zusammen mit anderen Ländern auch über den Bundesrat der anstehenden Novellierung eine positive Wendung geben.

*Frank Karthaus ist Vorstandsmitglied des Vereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens.*

# Genossenschaft aktuell *Woge Köln eG* und die Eigenheimzulagen-Falle

v o n K o n r a d R . M ü l l e r

*Aus Anlass der geplanten Privatisierung eines städtischen Wohnhauses und der Umwandlung in Eigentumswohnungen gründete sich 1997 die Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Köln eG als inhaltliche Alternative zur Privatisierung. Dabei handelte es sich um die erste wohnungsgenossenschaftliche Neugründung seit 1951 in Köln. Sie sollte Aspekte wie ökologisches Bauen und Wohnen, Wohnkosten unterhalb des Mietspiegels sowie hausweise Selbstverwaltung der NutzerInnen umsetzen. Doch wie sieht es mit dem Anspruch und der Wirklichkeit aus – ein Zwischenbericht.*

**Z**wei Kaufverhandlungen mit Liegenschaftsverwaltung und Stadtrat begleiteten im April 1998 den Eigentumsübergang des unter Denkmalschutz stehenden Wohn- und Geschäftshauses Krefelder Wall 20. Begünstigt



Foto: Konrad R. Müller

Denkmalgeschütztes Haus mit Tücken

durch damals gültige steuerliche Anreize sammelte die eigentumsorientierte Genossenschaft über 900 000 DM Eigenkapital an. Der Preis von 1,5 Millionen DM stellte sich nach den ersten Rohrbrüchen und anderen verdeckten Mängeln als überhöht dar. Die zehn Jahre zurückliegende Sanierung durch die Stadt Köln erwies sich als äußerst fehlerhaft, so dass neben Umbau und Erweiterung auch sehr viel „nachsaniert“ werden musste.

## Nach spekulativem Verkauf und Rohrbrüchen

Heute sind im Haus neun Mietparteien, ein türkisch-deutscher Förderverein sowie ein Buchversand untergebracht. Zwei der vorher ansässigen Haushalte verzichteten auf einen Genossenschaftsbeitritt und zahlen eine geringfügig höhere Miete. Ein Großteil der Bewohnerschaft gehört zu den sozial Schwächeren, d.h. zu den Geringverdienenden bzw. den Arbeitslosen. Das Nutzungsentgelt beträgt für die alten Wohnungen zur Zeit etwa 6 DM pro Quadratmeter, für die neuen etwa 12 DM pro Quadratmeter. Die Beträge steigen jährlich geringfügig, um bei gleichzeitiger Angleichung die Finanzierung sicherzustellen. Eine Förderung mit öffentlichen Mitteln wurde u. a. wegen der angestrebten sozialen Mischung nicht in Anspruch genommen. Um den Bestandsmietern auch weiterhin das Wohnrecht zu garantieren, hat das Sozialamt den einkommensschwachen Haushalten die Genossenschaftseinlage von 3.000 DM als Darlehen zur Verfügung gestellt.

## Selbstverwaltung und sinkendes Eigenkapital

Seit dem Bezug der neuen Wohnungen und Geschäftsräume finden eher unregelmäßig Hausversammlungen statt. Die Hausgemeinschaft hat die Aufgaben wie Koordination, Verbindung zum Vorstand, Buchhaltung, Selbsthilfeabrechnung und Behebung kleinerer technischer Mängel unter sich aufgeteilt. Dadurch beteiligt

sich etwa die Hälfte der BewohnerInnen mit unterschiedlichem Aufwand an der Selbstverwaltung. Die ursprünglichen BestandsmieterInnen wollten zwar alle den Kauf durch die neue Genossenschaft, um Wohnsicherheit und günstige Mieten zu erhalten, die Selbstverwaltung bzw. damit verbundene Arbeiten begeistern jedoch kaum. Unbedingt notwendig wäre Motivationsarbeit und Anleitung, doch das kann aus Zeitmangel kaum geleistet werden.

Seit sich die Voraussetzung zum Erhalt der Eigenheimzulage verändert haben, gemeint ist hier die Verknüpfung von steuerlicher Förderung und Selbstnutzung, treten der WOGÉ Köln eG keine neuen Mitglieder mehr bei. Statt dessen sinkt die Mitgliederzahl durch Kündigung der Anteile. Das dadurch um 40 000 DM verringerte Eigenkapital musste durch eine Darlehenserhöhung aufgefüllt werden, was die Wirtschaftlichkeit des Projektes erheblich beeinträchtigt. Eine Anhebung der Nutzungsentgelte (Miete) lässt sich kaum verhindern. Trotzdem bleiben sie weiterhin unterhalb des Kölner Mietspiegels und bei den Bestandswohnungen sogar noch stark unter den Mieten des sozialen Wohnungsbaus.

## Ausweitung mit Hindernissen

Ursprünglich angestrebte neue Projekte blieben bisher in der Planungsphase stecken. So verzögerte sich das Projekt „autofreie Siedlung“ aufgrund des schleppenden Vorgehens der Stadt und der Grundstückseigentümerin Deutsche Bahn AG. Leider scheint es in Köln wenig Interesse an konkreter Arbeit und Weiterbildung im Bereich von Wohnprojekten zu geben. Auch auf den vom Wohlfahrtsverband eingeladenen vierteljährlichen Vernetzungstreffen wohnungspolitisch aktiver Menschen und Initiativen findet sich nur ein kleiner Kreis zusammen. Die Mehrzahl sind dabei Leute, die in ein „fertiges“ Wohnprojekt einsteigen wollen.

*Konrad R. Müller ist Initiator und Vorstandsmitglied der WOGÉ Köln eG.*



# Innovativ *Soli-Tick und Millionenkredite*

v o n E l i s a b e t h S c h m i d t - B r o c k m a n n

„...ohne Aussicht auf Erfolg, ohne Erwartung von Verständnis oder Unterstützung an der Idee weiterarbeiten und felsenfest daran glauben“ – dieses Zitat aus einer Wohnprojektgruppe hat uns lange begleitet, bis es jetzt doch wahr wird: Wenn alles gut geht, fällt der erste Spatenstich für unser generationsübergreifendes Wohnprojekt im Frühjahr 2001, und das mitten in Eimsbüttel.

**1**994 fingen wir, zwei Single-Frauen und ein Ehepaar, an, über unsere Zukunft nachzudenken, denn die Familienphase war oder ging zu Ende. Niemand von uns strebte es an, allein in einer Wohnung alt zu werden. Einverständnis herrschte auch bei der Wahl der in Frage kommenden Wohngegend. Wer bisher in Eigenheimen am Stadtrand gewohnt hatte, wollte wieder in die Stadt, näher an Kultur und Kneipen und Einkaufsmöglichkeiten. Und wer in Altona oder Eimsbüttel wohnte, wollte da nicht weg. Während der langen Zeit des Auseinandersetzens mit Ämtern und Initiativen kämpften wir oft innerlich und äußerlich gegen ein „Das schaffen wir nie“. Erst als 1998 ein Grundstück in Sicht kam, fingen wir an, weitere InteressentInnen, vor allem junge Familien, aufzunehmen.

## Das liebe Geld

Abenteuerlich waren unsere Vorstellungen über die Finanzierung. So haben wir Älteren anfangs unsere Einkommen deutlich zu hoch eingeschätzt und meinten, wir lägen völlig außerhalb des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus. Demgegenüber stand unser Soli-Tick. Wir wollten gerade mit jungen Familien und mit RentnerInnen, die nur über ein geringes Einkommen verfügen, in unserem Haus zusammenleben. Zu diesem Zweck wollten wir das bei uns Älteren angesammelte oder geerbte Geld nutzbringend für alle ins Haus stecken. Schließlich befahl uns abwechselnd Schwindel, wenn wir über Millionenkredite nachdachten: Werden wir nicht größenwahnsinnig? Rückblickend haben wir schrecklich viel Zeit damit



Illustration: Planungsbüro Bittot-Reumschüssel

## Passivhaus in der Eimsbütteler Telemannstraße

verbracht, über Finanzierungsmodelle mit Solidaritätskomponenten nachzudenken, bevor wir dann ein nicht ganz normales Hamburger Wohnprojekt nach § 88 d II. WoBauG geworden sind.

Ganz ungewohnt war für viele von uns der beschränkte Flächenbedarf. Wer vorher auf 100 und mehr Quadratmetern Eigentum gewohnt hat, muss sich jetzt als Single mit 55 Quadratmetern begnügen, gegen entsprechende Eigenfinanzierung darf es nun aber auch etwas mehr sein. Unkonventionell ist auch unsere Regelung, dass die § 5 Schein-Mitglieder zu Beginn nur ca. 6 % Eigenkapital brauchen und andere entsprechend mehr einzahlen, damit wir ein solides Geldfundament haben.

## Die Überraschung: das Passivhaus

Ökologische Gesichtspunkte wollten wir von Anfang an beachten, aber besessen war davon niemand. „Energiesparend bauen“ spielte bei der ArchitektInnenauswahl eine gewisse Rolle und so beauftragten wir Frau Dipl. Ing. Reumschüssel. In dieser frühen Planungsphase stieß ein Gruppenmitglied durch die Lektüre von ökologischen Zeitschriften auf das Thema „Passivhaus“, welches nur mit einem Bruchteil der Energie herkömmlicher Häuser auskommt. Einige Projektler fuhren mit der Architektin zur Besichtigung

von Passivhäusern nach Kassel. Dort bot eine erfahrene Haustechnikfirma trotz der Entfernung ihre Mitarbeit an. STATTBAU HAMBURG errechnete die Mehrkosten von 150 DM pro Quadratmeter und so beschloss das Plenum im März 2000, ein Passivhaus zu bauen. Inzwischen fördert uns die Baubehörde dankenswerterweise neben dem „Parkhaus“ als zweitem Modellprojekt, um vergleichende Erfahrungen zu sammeln.

## Sonst noch was besonderes?

Von Anfang an schwebte uns vor, ein „soziales Projekt“ ins Haus zu integrieren, wie z.B. einen offenen Mittagstisch, eine Asylbewerber-Wohnung oder Schularbeitenhilfe. Einiges scheiterte an den bestehenden Förderrichtlinien, Stichwort „Gewerbenutzung“. Jetzt haben wir eine große WG-Wohnung für Jugendliche, die von dem Träger „Stadtteilbezogene Milieunahe Erziehungshilfe“ (SME) pädagogisch begleitet werden.

Wir achten auch darauf, dass alle in irgendeiner AG mitarbeiten und niemand zu viel Macht ansammelt. Mit 17 Mietparteien gelingt Basisdemokratie ganz gut – hoffentlich auf Dauer!

*Elisabeth Schmidt-Brockmann ist Gründungsmitglied des Wohnprojekt 13.*

# Wohnungsverwaltung *Von der Eleganz der Ziffern*

v o n M a n u e l O s ó r i o

*Selbstverwaltung ist spannend und für viele Wohnprojekte unverzichtbarer Bestandteil ihres Alltags. Die Entscheidung darüber, wer neu einzieht, wie das Zusammenleben besser organisiert werden kann, was angeschafft oder repariert werden muss, darüber wird im Plenum oder in Arbeitsgruppen oft ausdauernd diskutiert und gemeinsam entschieden. Aber die exakte Betriebskostenabrechnung, die prüffähige Rechnungslegung für den Jahresabschluss oder gut aufbereitete Unterlagen für die Prüfung durch den Genossenschaftsverband, das setzt Fachkenntnis, das nötige Handwerkzeug und eine Menge Zeit voraus. Weil es zum Thema Wohnungswirtschaftliche Beratung in der Vergangenheit häufig Nachfragen gegeben hat, ist eine Gesellschaft gegründet worden, die sich um Abrechnung und Verwaltung kümmert und damit Wohnprojekten eine Menge Arbeit abnimmt: P99.*

**D**ie Abrechnung der Betriebskosten für ein Gebäude, das einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft gehört, die wiederum aus einer Genossenschaft (mit 31 Wohnungen) und 18 Einzeleigentümern besteht – dies ist eine

der aufregenden Aufgaben, mit denen sich die P 99 GmbH beschäftigt. Dabei erzeugt eine flotte Software wunderbare Tabellen und Auswertungen auf Bildschirm und Drucker, und am Ende fügen sich die Zahlen zu einem harmonischen Ganzen.

## Die Faszination stimmiger Salden

Trotz solcher Verlockungen verzichten eine Reihe von Wohnprojekten und soziokulturellen Einrichtungen darauf, die spannenden Felder Buchhaltung, Mietabrechnung oder Wirtschaftsplanung mit eigenen Kräften zu bearbeiten. P 99 übernimmt es für sie, die Kontobewegungen zu verbuchen, Soll-Ist-Vergleiche zu erstellen oder die genossenschaftliche Pflichtprüfung vorzubereiten. Bei regelmäßigen Treffen mit den Projekten bemüht sich P 99, die Faszination stimmiger Salden so zu vermitteln, dass die Genossen und Vorstände ein klares und leuchtendes Bild der wirtschaftlichen Verhältnisse gewinnen.

## Grundlagen für klare wirtschaftliche Verhältnisse

P 99 schätzt sich glücklich, sich voll auf das interessante Gebiet der Finanzen kon-

zentrieren zu können, während andere, kompliziertere Themen bei den Projekten verbleiben (z.B. die sozialen Beziehungen in selbstverwalteten Strukturen). Möglicherweise trägt in dem einen oder anderen Fall die unbestechliche Reinheit der Zahlen dazu bei, die Schärfe menschlicher Auseinandersetzungen zu mildern. Die Dienstleistungen, die P 99 anbietet, haben jedenfalls ihren immateriellen Reiz, so dass die materielle Vergütung bescheiden ausfallen kann.

## Gesellschafter und Gewinn

Gegründet wurde P 99 von STATTBAU HAMBURG, der Gesellschaft für Arbeit, Technik und Entwicklung (GATE) und der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen als Dienstleistungsgesellschaft für unkonventionelle Wohn- und Gewerbeprojekte. Die drei Gesellschafter haben sich

verpflichtet, Gewinne der GmbH nicht abzuschöpfen, sondern mit Überschüssen die Qualität der Betreuung zu verbessern. So gelingt es vielleicht, die Begeisterung für ökonomische Analysen bei den Projekten zu stärken.

P 99 verwaltet rund 500 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Hamburg. Zu den Kunden gehören u.a. die Wohnwarft eG, Genossenschaft für autofreies Wohnen, das Künstlerhaus Sootbörn e.V., ein selbstverwaltetes Atelierprojekt und das Freizeithaus Kirchdorf-Süd, ein Stadtteilkultur-Zentrum in Wilhelmsburg.

Weitere Informationen zur Gebäude-Verwaltungsgesellschaft gibt es auch im Netz unter [www.p99-gmbh.de](http://www.p99-gmbh.de), bzw. unter der e-Mail: [info@p99-gmbh.de](mailto:info@p99-gmbh.de)

*Dr. Manuel Osório ist Geschäftsführer der P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft.*



Ohne Worte

# Investorenplanung *Der Boberger Dorfanger*

v o n V i o l a v o n L ü b b e c k e

*Eigentlich sind es stets die BewohnerInnen, die mit ihren Wohnvorstellungen die Vermietergesellschaften „stören“, besonders wenn sie individuelle Anforderungen an das Wohnen stellen. Viele Wünsche scheitern jedoch entweder am verfügbaren Einkommen oder an den Bedingungen des Wohnungsmarktes. So müssen Familien und Wohngruppen meist die Erschwernisse des Selbstbauens auf sich nehmen, um ihre Vorstellungen umsetzen zu können. Doch der Markt scheint im Wandel begriffen und wird vielleicht sogar die einstigen Störungen als Wohnwünsche begreifen.*

**D**ie Hanseatische Wohnbau GmbH HPE versucht, bei der Planung und Realisierung des Dorfangers Boberg diesen Wandel innerhalb der Grenzen des Stadtstaates Hamburg umzusetzen. Auf einem 52 Hektar großen Areal entstehen für etwa 3 000 EinwohnerInnen im Eigentum ca. 750 Reihen- und Doppelhäuser und ggf. auch ca. 150 Geschosswohnungen.

Angesprochen werden damit besonders junge Familien, die gerade eben in der Lage sind, Wohneigentum zu erwerben (sogenannte Schwellenhaushalte). Für die Verwirklichung ihrer Wohnwünsche würden sie notfalls die Stadt verlassen. Besonders interessant sind bei diesem Projekt, dass die städtebaulichen, architektonischen, sozialen und ökologischen Planungen sowie die dazugehörige Bauausführung stark zusammengefasst sind.

## Individuell Wohnen in 20 Wohntypen

Der Städtebau bemüht sich, kleine Nachbarschaften durch die Straßenführung und die Bebauungsweise, wie z.B. Wohnhöfe zu erzeugen. Anhand der Gebäudeanordnung sollen Störungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen vermieden werden. Außerdem sind großzügige Gemeinschaftsflächen und so wenig versiegelter Boden wie möglich das erklärte Ziel.

Kleinräumliche Dimensionen und eine gut abgestimmte Materialvielfalt kennzeichnen die Architektur. Die HPE bietet

ca. 20 verschiedene Haustypen an. Alternativvorstellungen der zukünftigen BewohnerInnen, z.B. zu den Grundrissen, sind willkommen. Der Investor hilft dann bei der Realisierung durch Bereitstellung von fachkundigem Planungspersonal. Der Ausbau der Häuser kann weitgehend in Eigenhilfe erfolgen. Benötigtes Training und BeraterInnen stehen jederzeit zur Verfügung, so dass viel Geld gespart werden kann.

## Gemeinsinn als Anliegen

Die soziale Planung zielt auf den Gemeinschaftssinn im „Dorf der Zukunft“. Wunden durch den Städtebau schon kleine Nachbarschaften aufgebaut, so wird hier besonderes Augenmerk auf die zentrale Einrichtung des Bürgerhauses gelenkt. Für dessen Verwaltung gründete sich bereits ein Verein, der auch weitere Aufgaben übernehmen will. Planerischer Vorsatz ist ein „Wir-Gefühl“ zur Identifizierung mit dem eigenen Lebensumfeld. Das soll u.a. durch weitgehende Übernahme von Verantwortung gestärkt werden. Weitere soziale Einrichtungen wie der Kindergarten, die Grundschule und der Sportplatz werden ebenfalls als Orte der Begegnung fungieren.

Sämtliche Bewohner gehören dem Zweckverband für die Unterhaltung der Oberflächenentwässerung an. Das anfallende Regenwasser wird nicht in die Kanalisation abgeführt, sondern versickert auf dem Gelände. Auch das ist als Zeichen für die Übernahme von Aufgaben des Gemeininteresses zu sehen. Ökologischer Bestandteil der Planung für den Dorfanger Boberg ist des weiteren ein eigenes Blockheizkraftwerk und die Realisierung von 50 % der Dachflächen als Gründächer.

## Nachbarschaftlich ausgerichtet

Die Planung und Ausführung erscheint hier nutzerorientierter als bei bisher bekannten Siedlungsplanungen dieser Größe. Die Bewohner lernen sich aber erst kennen, wenn sie sich schon an den Dorfanger gebunden haben. Dabei könnte die nachbarschaftliche Nähe ggf. zu einer erzwungene Gemeinschaft werden.

Wünschen wir den Beteiligten, dass sich das Gebiet im Sinne der Planung zu einem lebendigen Quartier entwickelt.

*Viola von Lübbecke ist freie Autorin in Berlin.*



Foto: Romy Reimer

Eine neue Siedlung entsteht zwischen Mümmelmansberg und Bergedorf

# Neue Projekte *Anrufen, einsteigen, mitmachen*

## ■■■ „Mitten in der Stadt“

Die Initiativgruppe ist aus dem gemeinsamen Interesse heraus entstanden, in der Innenstadt wohnen bleiben zu wollen, in eigenem Wohnraum und zu bezahlbaren Preisen. Das gemeinschaftliche Wohnen als wünschenswerte Lebensform steht dabei ebenso im Vordergrund wie ein Zusammenleben mit Jung und Alt unter einem Dach. Der eigene Wohnraum soll unter Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse für Kinder und alternde Menschen gestaltet werden.

## ■■■ „Ökologisch Bauen und Leben an der Eidelstedter Feldmark“

Die Bebauungsplanung für die Eidelstedter Feldmark ist weitgehend abgestimmt. Unstrittig bei den Planungsbehörden ist, dass in dem Bereich hinter dem Langelohschen Hof bis zu fünfzig Wohnungen für Wohnprojekte errichtet werden sollen. Seit Februar 2000 treffen sich im Eidelstedter Bürgerhaus interessierte Menschen, um sich Gedanken über die Wohnformen in dem Quartier und über die Art des Zusammenlebens in Hausgemeinschaften zu ma-

chen. In den nächsten Arbeitsschritten werden dann auch die Grundrisse der einzelnen Wohnungen thematisiert.

In den ersten Sitzungen haben sich bereits einige Schwerpunkte des zukünftigen Wohnens herausgebildet. So wird es besonders Familien- und Mehrgenerationen-Wohnen geben.

## ■■■ „Nachbarschaftliches Wohnen für Jung und Alt“

Die ev.-luth. Kirchengemeinde Schnelsen hat sich entschlossen, einen Teil ihres Kirchengrundstückes für ein Wohnprojekt für Jung und Alt zur Verfügung zu stellen. Es kann sich eine Gruppe zusammenfinden, die gemeinschaftlich Bauherrin ihrer eigenen Wohnung wird. Es können zwei 2,5-geschossige Gebäude mit zusammen ca. 26 Eigentumswohnungen von 40 - 120 qm Wohnfläche entstehen. Basis der gemeinsamen Planung ist ein Vorentwurf der Architektin Iris Neitmann.

## ■■■ „HalbeHalbe“

Initiiert wurde dieses Projekt von den „Graue Panther Hamburg e.V.“ und der

„Pädagogischen Betreuung im eigenen Wohnraum des Vereins für Behindertenhilfe e.V.“. Es wird das Ziel verfolgt, Isolation und Vereinsamung sowie ungewollte Unterbringung in einer Alten- oder Behinderteneinrichtung zu vermeiden. Geplant ist eine autonome sozial- und einkommengemischte Hausgemeinschaft mit Menschen jeden Alters, unterschiedlicher Nationalitäten, mit und ohne Behinderung bzw. Pflegebedürftigkeit. Seit Februar 2000 gibt es regelmäßige Gruppentreffen, in denen das Projekt entwickelt wird.

## ■■■ „Ökologisches Wohnen für Umweltgeschädigte /MCS“

Bei der MCS handelt es sich um eine Umweltkrankheit. Sie wird durch Gifte, sprich toxische Belastungen ausgelöst. Ein Hauptproblem stellt die Belastung von Wohnräumen dar, z.B. durch Feuchtigkeit, Kleber und Pestizide, aber auch elektromagnetische Felder. Die Projektgruppe strebt ein Modellprojekt an, in welches gleichzeitig auch Arbeitsplätze integriert werden können. Es sollte sich am Stadtrand in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel befinden.

## ■■■ Anrufen, einsteigen, mitmachen im Überblick

Stand: März 2001

Bezirk/ Stadtteil	Grundstück	Anzahl der WE	Wohngruppe/AnsprechpartnerIn	Stand der Planung
■ St. Georg/ Innenstadt – naher Bezirk	noch nicht vorhanden	6 - 15	„Mitten in der Stadt“, Eckhard Franzki Tel.: 24 08 00	ganz am Anfang, grobes Konzept InteressentInnen gesucht
■ Eimsbüttel, Eidelstedt	Kieler Str. Eidelstedter Feldmark	ca. 40	„Ökologisch Bauen und Leben an der Eidelstedter Feldmark“, Tobias Behrens, STATTBAU, Tel.: 432 94 20	Planungsphase InteressentInnen gesucht
■ Eimsbüttel, Schnelsen	Kriegerdankweg	26	„Nachbarschaftliches Wohnen für Jung und Alt“, Pastor Michaelis Tel.: 550 69 16, Architektin I. Neitmann Tel.: 44 08 85, R. Schendel STATTBAU Tel.: 432 94 20	Vorentwurf liegt vor MitbewohnerInnen gesucht
■ Hamburg	noch nicht vorhanden	ca. 20	„HalbeHalbe“ Graue Panther Hamburg e.V. Tel.: 24 80 96	Planungsphase InteressentInnen gesucht
■ Hamburg	noch nicht vorhanden	ca. 20 zzgl. gewerbl. Räume	„Ökologisches Wohnen für Umweltge- schädigte /MCS“ Barbara Schöne, Tel.: 83 43 84, Karina Latifi, Tel.: 645 376 53	ganz am Anfang, grobes Konzept InteressentInnen gesucht

# Tipps Nr. 5 Grundstücke: woher nehmen, wenn nicht stehlen

v o n J o s e f B u r a

*In Hamburg gibt es über 100 Wohnprojekte. Über die Hälfte davon im Altbau. Seit 1990 wächst die Zahl der Neubauprojekte beständig. Das größte Problem dabei: Wie kommen Interessierte zu bezahlbaren Grundstücken?*

**G**rund und Boden ist in Großstädten teuer – vor allem solcher aus privater Hand. Kaum ein privater Grundstückseigentümer wird sich auf Laien als Investoren einlassen, wenn er auf einen gewerblichen Interessenten zurückgreifen kann. Denn Laien können kaum spekulativ bewertete Grundstücke erwerben. Bleibt im Prinzip also nur die Stadt Hamburg als Grundeigentümerin für Wohnprojekte.

## Die Kommune ist gefordert

Wer sich konkret um ein Grundstück bemüht, sollte schon auf eine Kerngruppe mit gemeinsamen Zielen und ernsthaftem Interesse zurückgreifen können. Dann heißt es: Ran an die Liegenschaftsverwaltung und Interesse an einem Grundstück anmelden. Ganz praktisch: Ideale und tatsächliche Gruppengröße angeben, Zielvorstellungen formulieren, gewünschte Stadtteile und Standortqualitäten benennen, z.B. „innerstädtisch“, „Stadtrandlagen“ oder „egal wo, Hauptsache S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen in der Nähe“. Achtung: Wer meint, als Standort für Wohnprojekte könne nur Ottensen in Frage kommen, engt seine Chancen erheblich ein.

Auf Antwort warten, reicht nach den Erfahrungen der letzten Jahre nicht aus. Nötig ist es, nachzuhaken und unnachgiebig auf Politik und Verwaltung einzuwirken.

## Liegenschaft, Bezirke und Genossenschaften

Auch der Suchweg über die Bezirke war in den letzten Jahren erfolgreich. Tipp: Am besten selber suchen und nachfragen. Niemand kennt die örtlichen Verhältnisse so gut, wie langgediente Bezirksabgeordnete und Ortsamtsleiter. Sie sollten als lokale Experten für in Frage kommende kommunale Grundstücke und als Unterstützer für die Belange von Wohnprojekten ge-



**Auf der Suche nach einem Grundstück**

wonnen werden. Tipp: Wenden Sie sich an Vertreter der regierenden Fraktionen, denn aus der politischen Opposition heraus hat man wenig Gestaltungschancen.

Ein anderer Weg könnte der über Wohnungsbaugenossenschaften sein. Einige davon waren in der Vergangenheit bereit, neue Modelle in der Planung und Wohnungsbelegung einzugehen, z.B. die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter sowie der Altonaer Spar- und Bauverein. Nachfragen ist immer sinnvoll, führt aber vielleicht nicht direkt zum Erfolg.

Die Stadt Hamburg hatte bisher Interessierten Grundstücke für ein Jahr lang kostenfrei zum Planen ihres Projektes anhand gegeben. Das kam Wohngruppen sehr entgegen, denn so hatten sie die nötige Zeit, sich auf den Standort einzulassen. Nunmehr werden bei der Anhandgabe ein Prozent des Kaufpreises fällig. Der Betrag wird gegengerechnet, wenn die Gruppe das Grundstück erwirbt. Mit diesem Verfahren wird eine neue Hemmschwelle für Wohngruppen aufgebaut.

Immerhin: Anders als in anderen Kommunen verlangt Hamburg für Grundstücke, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau bebaut werden, keine Marktpreise. Die Grundstückskosten berechnen sich

nach den maximal innerhalb der Förderung liegenden anrechenbaren Kosten bezogen auf die vorgegebene Grundstücksauslastung.

## Keine Panik vor der Dynamik

Bei den Grundstücksangeboten sollte man grundsätzlich davon ausgehen, dass in keinem Fall alle Wohngruppenmitglieder zufriedengestellt werden. Dem einen ist das Umfeld zu zentral, dem anderen zu abgelegen, wieder andere überlegen, ob sie lieber ein anderes Grundstücksangebot abwarten. In jedem Fall wird es bei der Standortfrage im Gruppenprozess dynamisch. Dann heißt es: Sich festlegen, Kompromisse eingehen, neue Mitglieder suchen, aus der Phase des Debattierens in die Phase des Organisierens und Entscheidens treten.

Die Auseinandersetzung mit dem Grundstück ist die erste große Bewährungsprobe für eine Wohngruppe, bei der sich zeigt, ob sie handlungsfähig nach innen wie nach außen ist. Wir hoffen, dass möglichst viele möglichst bald diese Hürde überwinden können.

*Dr. Josef Bura ist Mitarbeiter der STATTBAU HAMBURG GmbH.*

# Service *Nachrichten*

## ■■■ Grumbrechtstraße 47 – Weihnachten im neuen Haus in Heimfeld

Nach rund 10 Monaten Bauzeit war es endlich geschafft. Die SelbsthelferInnen konnten noch vor Weihnachten 2000 in ihre neuen Wohnungen in der Grumbrechtstraße 47 einziehen. Das SAGA-Haus, das mit ABB-Förderung der Stadtentwicklungsbehörde und baulicher Selbsthilfe der BewohnerInnen von Februar bis Dezember 2000 saniert wurde, ist jetzt das neue Zuhause von sechs Familien. Dank höherer Eigenmittel, die die SAGA zur Finanzierung eingebracht hat, konnte die Selbsthilfe in einem erträglichen Rahmen gehalten werden. Dennoch war es für die Beteiligten ein großer Kraftakt: Wände einreißen, Bäder und Küchen fliesen und die Malerarbeiten durchführen, daneben Beruf und Familie. Das ging doch ziemlich an die Substanz.

Herausgekommen ist ein buntes Haus mit individuell gestalteten Grundrissen für eine Hausgemeinschaft, die viele Pläne für gemeinsame Aktivitäten im Haus und im Stadtteil Heimfeld hat.

## ■■■ Soester Straße 45 – Das Auge Gottes über St. Georg

Seit Ende November 2000 überragt ein riesiger Kran mehrere Straßenzüge in St. Georg. Ein weithin sichtbarer Hinweis auf das kleine Projekt, das in einer einstmaligen Baulücke entsteht. Unter dem Dach der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG baut das Projekt Ret Marut hier sieben Wohneinheiten für WGs, Singles und Familien.

Die zukünftigen BewohnerInnen des Projekts konnten am 26.1.2001 mit vielen FreundInnen, Beteiligten aus Behörden, dem Stadtteil und den Bauarbeitern feiern: Viele gute Wünsche für die Zukunft verschwanden symbolisch im Grundstein. Seitdem wacht unter anderem das Auge Gottes über dem Projekt.

In einem Stadtteil, in dem Eigentumswohnungen und Luxuswohnen an der Tagesordnung sind, wird mit diesem öffentlich geförderten gemeinschaftlichen Projekt langfristig selbstveraltetes Wohnen mit relativ günstigen Mieten ermöglicht.

## ■■■ Talstraße 67 – Terrassenhäuser auf St. Pauli kurz vor dem Abriss?

Alle Versuche der betroffenen MieterInnen, mit der SAGA Möglichkeiten für den Erhalt der zwei Terrassenhäuser zu finden, sind gescheitert. Laut SAGA sei ein Erhalt aus Kostengründen unmöglich. Die Häuser mit 33 Wohnungen sind mittlerweile zweimal begutachtet worden, jedes Mal lagen die Kosten für eine Vollmodernisierung nach den Orientierungswerten der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt (WK) deutlich über den Kosten eines Neubaus. Die Kritik der BewohnerInnen zielt auf die jahrelange Vernachlässigung der Instandhaltung der Häuser durch die SAGA. Dadurch wurde der schlechte Zustand der Häuser erst verursacht. Zur Belohnung erhält die SAGA nun eine Abrissgenehmigung (Januar 2001).

Außerdem sehen die BewohnerInnen und die an den Häusern interessierte Wohngruppe TAL 67 die zu Grunde gelegten Modernisierungsstandards der WK und der SAGA als überzogen an. So will die

SAGA hier Wohnungen schaffen, die den zeitgemäßen Anforderungen an Wohnraum entsprechen, mit Balkonen, Bädern, geraden Fußböden etc. Da die Häuser aber abgesackt sind, haben einige Wohnungen schiefe Böden. Die Wohngruppe Tal 67 findet dies nicht so tragisch. Sie brauchen auch keine Balkone, es gibt ja die Gärten vorm Haus. Sie schlagen vor, für jeweils zwei der kleinen Wohnungen ein gemeinsames Bad zu schaffen. Alles Möglichkeiten für erhebliche Kosteneinsparungen.

Auch der Kompromissvorschlag wurde von der SAGA kategorisch abgelehnt. Er sah vor, nur das eine der Häuser abzureißen, welches auf der Fläche des geplanten Neubaus steht. Das zweite im Hof stehende Gebäude sollte für ein Wohnprojekt erhalten werden. Argumentation der SAGA: Man wolle kein Haus auf dem SAGA Grundstück haben, das nicht im SAGA-Eigentum stehe. Daraus würden sich nur Probleme entwickeln. Im Klartext: die SAGA will ein Haus abreißen und Wohnraum vernichten, obwohl dieses Gebäude ihren Neubauplänen gar nicht im Weg steht.



Spekulieren bis zum Zerfall in der Sternstraße auf St. Pauli

Foto: Rainer Schendel

# Service *Veranstaltungen*



Foto: Turgay Ugur

## Informationen und Beratung auf den Hamburger Wohnprojekte-Tagen

### ■■■ Graue Panther Hamburg e.V. und Forum Bürgerinnen- und Bürgerbewegung e.V. – Ak. WohnKonzept

Veranstaltungsreihe „Vom Wohnraum... zum Wohnraum – 2001“

**Zeit:** jeweils 19 – 21 Uhr

**Ort:** Treffpunkt St. Georg, Graue Panther Hamburg e.V., Zimmerpforte 8 (Hansaplatz), Tel.: 24 80 96

Für die Deckung der Kosten der Veranstaltung wird um einen Beitrag von 5 DM pro Teilnehmer gebeten.

### Einblicke: Von 1 bis 99! Generationsübergreifende Wohnprojekte

Der Trend altersgemischter Wohnprojekte hält an. Gesucht, gewünscht und gelebt wird das Miteinander der Generationen unter einem Dach. Welche Erwartungen und Erfahrungen mit dieser Wohnidee verbunden sein können, berichten VertreterInnen verschiedener Projekte.

**Termin:** Montag, 23. April

### Projekt – Rundgang

Besichtigung des „Wohnhof Braamwisch“, Braamwisch 10; Anmeldung und weitere Informationen unter Tel. 040-570 26 39,

**Termin:** Samstag, 30. Juni

### Suche: Wie finde ich (m)ein Wohnprojekt?

Hamburg verfügt über eine Reihe von Angeboten und Organisationen, die „Neueinsteigern“ den Weg erleichtern können. Gewußt wie und wer?! Im Anschluß an eine thematische Einführung erhalten Sie einen Überblick über die Informations- und Beratungsmöglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen.

**Termin:** Montag, 10. September

### Farbe bekennen: Was wollen die Parteien für Wohngruppenprojekte tun?

Die Politik ist gefragt, wenn es um die Rahmenbedingungen, die Förderung und die Grundstücke gemeinschaftlichen Wohnens geht. Wie steht es nach der Hamburger Bürgerschaftswahl mit dem politischen Willen, Wohnprojekte in Zukunft zu fördern? Die Frage werden wir VertreterInnen der Hamburger Parteien stellen.

**Termin:** Montag, 12. November

### ■■■ Politisches Bildungswerk Heinrich-Böll-Stiftung Hamburg e.V. Wochenendseminar

#### „Lebendige Nachbarschaften – Wohnideen für Alt und Jung“

**Zeit:** 9. November bis 11. November 2001

**Ort:** Treffpunkt St. Georg/ Graue Panther Hamburg e.V.; Zimmerpforte 8, Tel.: 24 80 96

**Anmeldung:** umdenken; Politisches Bildungswerk Heinrich-Böll-Stiftung Hamburg e.V.; Max-Brauer-Allee 116, Ulrike Petersen und Birgit Schick, Tel.: 389 52 70, Fax: 380 93 62

Das Wochenendseminar möchte beruflich

und privat interessierten Menschen einen Einstieg in das Thema geben. An Beispielen bestehender oder geplanter Wohnprojekte können je nach Interesse der SeminarteilnehmerInnen verschiedene Themen besprochen werden, z.B. Was gibt es schon? Wie möchte ich wohnen? Wie entsteht ein Wohnprojekt? Wie stelle ich mir das Zusammenleben unter einem Dach vor? Wie funktioniert eine Hausgemeinschaft Alt und Jung?

Im Rahmen des Seminars haben Sie Gelegenheit, Filme über verschiedene Projekte zu sehen sowie mit Mitgliedern eines Wohnprojektes zu sprechen.

### ■■■ HAMBURGISCHE BRÜCKE Beratungsstelle und Graue Panther e.V.

Veranstaltungsreihe „Leben mit Demenz in Hamburg“

**Zeit:** 18 Uhr

**Ort:** Treffpunkt St. Georg, Graue Panther Hamburg e.V., Zimmerpforte 8 (Hansaplatz), Tel.: 24 80 96

Für die Deckung der Kosten der Veranstaltung wird um eine Spende von 5 DM pro Teilnehmer gebeten.

### Neue Wohnformen für demenziell erkrankte Menschen in Hamburg und Berlin

Die Veranstaltung möchte Einzelpersonen, Angehörige sowie MitarbeiterInnen aus der Gesundheits-, Alten- und Sozialarbeit ansprechen. Es soll ein Überblick über bereits vorhandene und neue Wohn- und Versorgungsformen, sowie über neue Projekte und Perspektiven gegeben werden.

**Termin:** Montag, 3. September

### ■■■ 4. Hamburger Wohnprojekte-Tage



**Ort:** Pädagogisches Institut, Von Melle Park 8, Nähe Dammtor-Bahnhof

**Termin:** Freitag, den 23. März und Samstag, den 24. März 2001

# Service *Beratung*

## ■■■■ STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg, Tel.: 43 29 42-0 Allgemeine Beratung für alle Wohngruppeninteressierten: jeden ersten Freitag im Monat 14 bis 16 Uhr bei STATTBAU. Telefonische Anmeldung erwünscht

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

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

## ■■■■ ProWo Netzwerk Hamburger Wohnprojekte

Zusammenschluß zahlreiche gemeinschaftlicher Wohnprojekte und interessierter Einzelpersonen zu einem Netzwerk. ProWo trifft sich jeden 5. Montag im Monat immer um 19 Uhr. die nächsten Termine für 2001: am 30. April 2001, am 30. Juli 2001 und am 29. Oktober 2001. Nähere Informationen sowie den jeweiligen Veranstaltungsort bitte erfragen bei Ulrike Petersen – Graue Panther Hamburg, Tel.: 24 80 96 oder Karsten Wagner – Lawaetz-Stiftung Tel.: 39 84 12 32.

## ■■■■ Verein autofreies Wohnen e.V.

Volkmanstraße 5, 22083 Hamburg, Tel.: 270 98 05 40, Sprechzeiten mittwochs von 9 bis 16.30 Uhr

## ■■■■ Arche Nora – Frauenwohnprojekt

c/o Gerda Hallberg Tel./Fax: 220 26 45 und Erika Dräger Tel./Fax: 299 14 00 Treff bei Bedarf

## ■■■■ Hamburger Infobörse gemeinschaftliches Wohnen

c/o Graue Panther Hamburg e.V., Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg, Tel.: 24 80 96, Datenbank, die InteressentInnen für Wohnprojekte aufnimmt ebenso wie Anbieterinnen von Wohnungen aus Wohnprojekten. Interessant für alle, die Gleichgesinnte zum Umsetzen von nachbarschaftlichen Wohnformen suchen, aber nicht wissen wie.

## ■■■■ Abraxa e.V. – Raum für Frauen, Eltern und Kinder

Behringstraße 5, 22765 Hamburg. Wohnprojekteberatung für Einzelpersonen und Initiativgruppen auf Anfrage. Kontakt: Ulrike Hoppe unter Tel.: 390 93 58

## ■■■■ Wohnprojekte im Teletext

Informations- und Suchanzeigen zum selbstbestimmten Wohnen im Alter in Form von Wohn- bzw. Hausgemeinschaften über Teletext des Stadtenders HH1: Ab Teletextseite 729 werden Kleinanzeigen und ab 735 Projekte von Wohnungsunternehmen im Seniorentext vorgestellt. Projekt im Aufbau.

## ■■■■ Wohnprojekteforum für soziales und gemeinschaftliches Wohnen in Selbstverwaltung e.V.

c/o Netzwerk Selbsthilfe, Sievekingsallee 44, 20535 Hamburg, Tel.: 39 51 51. Das Wohnprojekteforum versteht sich als Informations- und Beratungsstelle für Einzelpersonen und sowie Gruppen. Es können Gruppentermine wie Seminare oder Workshops verabredet werden (Kostenbeteiligung ab 50 DM). Schwerpunkte der Anleitung und Hilfe zur Selbsthilfe sind z.B. Grundsätze der alternativen Projekte, Gruppenfindung, Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsformen, Finanzierungsmöglichkeiten und Planungsgrundlagen. Die Ergebnisse dienen als Einstieg in die Wohnprojektearbeit. Sind jedoch auch für bereits bestehende Projekte geeignet.

## Impressum

### FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Herausgeber:

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

STATTBAU hat die Fachleute, die seit nunmehr drei Jahren das Konzept der Zeitschrift mitentwickelt haben, in einen Beirat berufen.

Im **FREIHAUS**-Beirat sind:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin

Connie Geisendorf, Studentin

Ulrike Petersen, Politologin und Gerontologin

Klaus Joachim Reinig, Architekt

Volker Roscher, Architekt

Gisela Zeisberg, Pädagogin

Redaktion: Josef Bura

Mitarbeiterinnen: Annett Wegener, Romy Reimer

Konzept: Rixa Hummerstein

Satz: Sally Johnson

Redaktionsadresse:

**FREIHAUS**

c/o STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg

Tel.: (040) 43 29 42-0

Fax: (40) 43 29 42 10



**FREIHAUS** im Internet: <http://www.stattbau.de>

mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot und

**FREIHAUS Nr.1, 2 und 4** zum Downloaden.

Preis: 3,- DM

Erscheinungsweise: zweimal jährlich

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