FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen *Nr. 25 □ November 2020*

NR.25
DIE JUBILÄUMSAUSGABE

DAS **FREIHAUS** ARCHIV GEHT ONLINE
WIE ÜBERSTEHEN WOHNPROJEKTE CORONA?
20 JAHRE P99
DR. TOBIAS BEHRENS HÖRT AUF

ÜBER DEN DÄCHERN VON ALTONA – BLICK AUF DIE DACHTERRASSE VON DER BAUGEMEINSCHAFT FLICKWERK

WIR FÖRDERN IHRE ENERGIEWENDE

Ob klimaschonendes Bauen, die Nutzung erneuerbarer Energien oder grüne Dächer und Fassaden – planen Sie mit Fördermitteln der IFB Hamburg.

SPRECHEN SIE UNS AN:
Tel. 040 / 24846-0
www.ifbhh.de

WIR FÖRDERN HAMBURGS ZUKUNFT

IFB HAMBURG
Hamburgische Investitions- und Förderbank

IMPRESSUM

FREIHAUS *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*
Ausgabe Nr. 25, November 2020

Herausgeber
STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Sternstraße 106, 20357 Hamburg, Telefon: 040/43 29 42-0,
Fax: 040/43 29 42 10, www.stattbau-hamburg.de
Redaktion und verantwortlich Mascha Stubenvoll
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.
Beirat Ingrid Breckner (Sozialwissenschaftlerin), Josef Bura (Sozialwissenschaftler), Klaus Joachim Reinig (Architekt), Volker Roscher (Architekt)

Gestaltung Sally Johnson
Layout Silke Kampfmeier, www.design.skarsky.com
Titelfoto STATTBAU Archiv
Druck Druckerei Zollenspieker Kollektiv GmbH, Hamburg
Auflage 600 Exemplare

FREIHAUS ist mit ©Futura und Google Fonts/ Adobe Schriftarten gesetzt.
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
FREIHAUS Online Archiv ab Herbst 2020

INHALTSVERZEICHNIS

3 IN EIGENER SACHE: **FREIHAUS:** DIE 25. AUSGABE Ein Grund für einen Rückblick und Startschuss für das online Archiv *Die Redaktion*

4 BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG Nach wie vor schwierig! *Tobias Behrens*

6 WOHNPROJEKTE – WIE LÄUFT'S DENN SO? 20 Jahre Erfahrungen mit der Verwaltung von Wohnprojekten *Gespräch mit Manuel Osorio, Geschäftsführer von P99*

11 WOHNEN AUF EINEM VON PRIVATER HAND ENTWICKELTEN GRUNDSTÜCK Zum Planungsstand der Quartiersentwicklung auf dem Gelände der Holstenbrauerei *Mascha Stubenvoll*

14 HOLSTEN KNALLT AM DOLLSTEN… Ein Sachstandbericht zum Holsten-Quartier und insbesondere zur Frage der Baugemeinschaften *Christian Trede*

17 DAS HAMBURGER BÜNDNIS FÜR WOHNSTIFTE STARTET DURCH Neues Gutachten zur Lage der Wohnstifte gibt Empfehlungen für die Zukunft *Julia Barthel, Tomma Groth und Kira Seyboth*

20 GRÜNE DÄCHER UND FASSADEN IN ZEITEN DES KLIMAWANDELS Warum Dach- und Fassadenbegrünung nicht nur ökologisch sinnvoll ist *Dr. Hanna Bornholdt*

23 ARCHITEKTENWETTBEWERBE VON BAUGEMEINSCHAFTEN Das Recht auf freie Architektenwahl wird zunehmend in Frage gestellt *Tobias Behrens und Joachim Reinig*

23 BAUGEMEINSCHAFTEN UND GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN Jetzt auch verstärkt in Bremen *Tobias Behrens*

26 DIE STUNDE DER NACHBARSCHAFT Wie kommen die Wohnprojekte durch die Pandemie?

28 WAHRHAFTIG EIN STARKES STÜCK MENSCHLICHKEIT! Kollektiv in Quarantäne: Wie eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz die Coronakrise übersteht *Ulrike Petersen*

30 #EINFACHWOHNEN – IN HAMBURG NUR EIN TRAUM Bessere Versorgung von Wohnungsnotfällen nicht auf der politischen Agenda des Senats *Stephan Nagel*

33 KEINE ÜBERREGULIERUNG, BITTE!? Was bewegt die großen Hamburger Genossenschaften dazu, marktliberale Forderungen an die Politik zu stellen? *Joscha Metzger*

36 ERWARTUNGSHORIZONTE UND PRAKTISCHE ERFAHRUNGEN Eine Befragung von Baugemeinschaften in der HafenCity *Dr. Matthias Borscheid*

38 NEUE STÄDTISCHE WOHNUNGSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT GEGRÜNDET Solidargemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte sichern *Interview mit Ralf Starke, Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft ABBMG*

40 PANDEMIE-FOLGEN: LASTENAUSGLEICH ZWISCHEN ARM UND REICH? Jede Krise bietet auch Chancen *Joachim Reinig*

42 ENDE EINER EPOCHE Tobias Behrens hört auf – Weiter so, STATTBAU HAMBURG *Dr. Josef Bura und Mascha Stubenvoll*

48 SERVICE Veranstaltungen
49 SERVICE Adressen
50 SERVICE Lesetipps

FREIHAUS: DIE 25. AUSGABE

Ein Grund für einen Rückblick und Startschuss für das online Archiv

Als im Jahr 1987 die Hamburger Sozialbehörde und die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH den „Alternativen Sanierungsträger Vertrag“ abgeschlossen hatten, konnte mit der Sanierung der ersten Häuser begonnen werden. Zwar war die STATTBAU HAMBURG schon am 1. Januar 1985 gegründet worden, aber erst mit der Vertragsunterzeichnung und damit verbundener Förderung durch die Sozialbehörde konnte die Arbeit richtig losgehen.

Ein wichtiges Thema in dieser ersten Zeit war die Vernetzung bzw. der Informationsaustausch der Projekte untereinander. Eine Plattform für die Umsetzung dieser Themen war bis Mitte der 90er Jahre das sogenannte Neubauplenum. Dort im Gemeinschaftsraum der Genossenschaft Drachenbau in St. Georg trafen sich alle Wohnprojektinteressierte, um ihre aktuellen Probleme zu diskutieren. Allerdings war dieses Plenum kein kontinuierliches Gremium, hier trafen sich überwiegend Akteure neuer Projekte – mit Abschluss der Sanierung und Einzug ins Projekt endete in der Regel die Teilnahme.

STATTBAU HAMBURG GESCHÄFTSFÜHRER DR. TOBIAS BEHRENS (LINKS IM BILD), MITARBEITERIN MASCHA STUBENVOLL (ZWEITE VON RECHTS) GEMEINSAM MIT DEN MITGLIEDERN DES BEIRATS DER **FREIHAUS** – V.L.N.R. JOACHIM REINIG (ARCHITEKT), INGRID BRECKNER (SOZIALWISSENSCHAFTLERIN), VOLKER ROSCHER (ARCHITEKT) UND JOSEF BURA (SOZIALWISSENSCHAFTLER)

Zur Verbesserung des Informationsaustauschs beschlossen wir daher, dass STATTBAU HAMBURG ein eigenes regelmäßig erscheinendes Infoblatt herausgibt. Dieses sollte für die Wohnprojekte-Szene selbst, aber auch für Politik und Verwaltung Informationen zu aktuellen Themen bereitstellen, verbreiten, sowie zu Diskussionen anregen. Auch sollten durch Berichte von Projekten aus anderen Städten und Ländern das Wissen in Hamburg über bundes- und europaweite Entwicklungen in der Wohnprojekte-Szene verbessert werden.

Dies war der Startschuss für die erste Ausgabe der **FREIHAUS**. Sie erschien 1997; zunächst im halbjährigen Rhythmus, ab 2003 dann einmal jährlich.

Die Erstellung der Ausgaben wird von einer/m verantwortliche/n RedakteurIn der STATTBAU HAMBURG begleitet. Für die Ausgaben 1–11 (1997–2005) war das Josef Bura, danach Britta Becher für die Ausgaben 12–19 (2006–2013) und seit der Ausgabe 20 (2014) ist Mascha Stubenvoll verantwortlich.

Die verantwortlichen Redakteur*innen wurden immer durch einen Beirat unterstützt. Gemeinsam wurden die Themen und Schwerpunkte der einzelnen Ausgaben festgelegt. Außerdem haben sich die Beiratsmitglieder auch vielfach selbst als Autor*innen betätigt, da sie beruflich auf unterschiedliche Weise mit dem Thema Wohnen und Wohnprojekte verbunden sind. Ihm gehörten fast über alle Jahre Ingrid Breckner, Joachim Reinig und Volker Rocher an. Ulrike Petersen unterstützte bis 2005 den Beirat und Josef Bura seit 2010.

In den letzten 25 **FREIHAUS** Ausgaben ist das Thema „Gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen“ umfangreich beschrieben worden. Und das nicht nur aus Sicht von uns als STATTBAU HAMBURG. Über 160 Autor*innen haben in ca. 300 Artikeln diese Epoche des „Gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnens“ von 1997 bis 2020 begleitet, kommentiert und kritisiert, und somit zu dem Gesamtbild beigetragen.

FREIHAUS ONLINE ARCHIV

Als wir uns in der **FREIHAUS** Redaktion und dem Beirat mit der Jubiläumsausgabe befassten, entstand der Wunsch, einen Rückblick auf die letzten 24 Ausgaben zu erstellen. Nach ersten Überlegungen wurde schnell klar, dass dieses Unterfangen nicht mal eben so erledigt werden kann und vor allem stellte sich die Frage, wie man 25 Ausgaben einer Zeitschrift unter Berücksichtigung aktueller Rezeptionsgewohnheiten rückblickend erfassen und darstellen kann.

Glücklicherweise stellte unsere Beirätin Prof. Ingrid Breckner einen Kontakt zu Max-Michael Wannags her, der in der Vergangenheit beruflich als Archivar im Hamburger Weltwirtschaftsarchiv mit ähnlichen Fragen zu tun hatte. Er schlug uns vor, alle Artikel und weiteren Inhalte der **FREIHAUS** Ausgaben in einem Blog zu archivieren und damit der Nachwelt dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Wir waren begeistert über diesen Vorschlag und hatten mit Herrn Wannags auch gleich den Praktiker an Bord, der diese Idee in unfassbar kurzer Zeit umsetzte. In dem Blog können nicht nur alle Texte der Ausgaben einzeln betrachtet, sondern auch über Schlagworte, Autoren oder die Namen von Wohnprojekten die dazu veröffentlichten Texte aufgerufen werden.

Mit dem Erscheinen dieser 25. Ausgabe geht das Archiv online! Wir sind sehr gespannt, wie es Ihnen gefällt. Sie erreichen das Archiv über einen Link, den Sie auf der Seite von STATTBAU HAMBURG finden.

DIE REDAKTION

Foto Berndt Andresen

BAUGEMEINSCHAFTSFÖRDERUNG

Nach wie vor schwierig!

Tobias Behrens

In der letzten **FREIHAUS** *Ausgabe wurde über die Probleme bei der Förderung von Baugemeinschaftsprojekten berichtet. Trotz intensiver Gespräche mit der BSW und der IFB in den Jahren 2018/19 konnten die Rahmenbedingungen nicht so verändert werden, dass kleine Genossenschaften wieder erfolgreich Bauvorhaben realisieren konnten. Nichtdestotrotz sollen ab Mitte 2021 die ersten Wilhelmsburger Grundstücke für Baugemeinschaften vergeben werden.*

Insbesondere für Baugemeinschaften, die ihr Projekt mit einer kleinen oder auch neu gegründeten Wohnungsbaugenossenschaft umsetzen wollen, ist die Höhe des notwendigen Eigenkapitals, das in die Genossenschaft eingebracht werden muss, das entscheidende Kriterium. Obwohl in den Koalitionsverträgen 2015 und jetzt auch wieder in 2020 das Ziel proklamiert wurde, möglich 50 % aller Baugemeinschaften in kleingenossenschaftlicher Struktur umzusetzen, konnte dies in keinem Jahr erreicht werden. Konkret bedeutet die aktuelle Fördersystematik, dass bei einem Grundstück, das von der Stadt an eine Baugemeinschaft verkauft werden soll, ein Eigengeldanteil von ca. 1.000 bis 1.200 Euro pro qm Wohnfläche aufgebracht werden muss. Wenn das Grundstück im Erbbaurecht vergeben werden soll, sind es auch immerhin noch ca. 800 Euro pro qm Wohnfläche. Ein wichtiges Ergebnis der Gespräche mit der BSW über die Förderung im letzten Jahr war die Hoffnung, mit der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht den Eigengeldanteil auf unter 500 Euro zu senken. Da aber inzwischen die Baukosten allgemein gestiegen sind und an vielen Stellen in der Stadt durch Gestaltungsleitfäden und ähnliches das Bauen weiter verteuert wird, konnte diese Hoffnung leider nicht erfüllt werden.

In der konkreten Beratungspraxis führt dies bei STATTBAU HAMBURG dazu, dass wir Gruppen, die diese hohen Eigengeldanteile nicht aufbringen können, von der Bewerbung um ein Baugemeinschaftsgrundstück abraten. Da auch die anderen Baubetreuer eine ähnliche Einschätzung haben, wurden z. B. für die Grundstücke auf dem Gelände der alten Esso Häuser in St. Pauli oder am Schlicksweg Barmbek Nord keine kleingenossenschaftlichen Bewerbungen abgegeben und die Ausschreibungen mussten teilweise aufgehoben werden.

DIE NEUEN QUARTIERE IN WILHELMSBURG NACH VERLEGUNG DER REICHSSTRASSE

NEUE GRUNDSTÜCKE FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN IN WILHELMSBURG UND VIELE GUTE IDEEN

Ab Mitte 2021 sollen die ersten Grundstücke für Baugemeinschaften in Wilhelmsburg vergeben werden. Bereits ab Frühjahr 2021 wird die IBA eine Baugemeinschaftskampage starten, um das Thema Baugemeinschaften auch in Wilhelmsburg bekannter zu machen. Dies ist der aktuelle Zeitplan, den die IBA und die Agentur für Baugemeinschaften kürzlich den Baubetreuern vorgestellt haben (im September 2020). Es gibt zwar noch gewisse Risiken bei der Einhaltung des Plans, aber zurzeit geht die IBA davon aus, dass es dabei bleibt. Dann würden in den nächsten Jahren in den verschiedenen Bauabschnitten, die nach und nach vermarktet werden sollen, insgesamt 20 % aller Wohnungen, das sind ca. 1.000, für Baugemeinschaften bereitgestellt werden. Der erste Abschnitt wird das Wilhelmsburger Rathausviertel sein, wo die Vermarktung Mitte 2021 beginnt und in 2023 die Hochbaureife vorliegen soll. Es folgen dann im Jahr 2022 die Vermarktung des Elbinselquartiers und 2023 des Spreehafenviertels.

Außerdem hat sich die Stadt darauf festgelegt, dass alle Grundstücke in Wilhelmsburg im Erbbaurecht vergeben werden. Auch das Verfahren für die Grundstücksvergabe für die Baugemeinschaften soll verändert werden. Sobald die Grundstücke in die Vermarktung gehen, wird es ein allgemeines Interessenbekundungsverfahren geben, dabei können die Baugemeinschaften Präferenzen für bestimmte Lagen in den für Baugemeinschaften vorgesehenen Baublöcken abgeben. Je nach Bewerbungslage wird dann die IBA den Baugemeinschaften eine 12-monatige Reservierung für ein bestimmtes Grundstück zuteilen. Positiv an den vorgelegten Plänen ist weiterhin, dass die Stellplatzthematik für PKW zentral in

Foto IBA Hamburg GmbH

BLICK IN DEN INNENHOF DER BAUGEMEINSCHAFTEN ZUGVÖGEL, MÖVE, FLICKWERK UND VILLEKULLA

Quartiersgaragen geregelt werden soll, d. h. es müssen keine Stellplatzanlagen in den einzelnen Gebäuden errichtet werden. Insgesamt hat die IBA viele Anregungen aus dem Kreis der Baubetreuer, die schon in Abstimmungsrunden in 2018 und 2019 geäußert wurden, aufgegriffen.

GESTALTUNGSLEITFÄDEN KÖNNEN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN SCHWIERIG WERDEN

Allerdings zeichnen sich wieder ähnliche Probleme wie in anderen großen neuen Stadtentwicklungsquartieren ab. Die IBA erarbeitet zurzeit einen Gestaltungsleitfaden, der von zukünftigen Bauherrn einzuhalten ist, die Einzelheiten sind noch nicht bekannt. Dennoch ist zu befürchten, dass sich diese Vorgaben, so wie in den anderen Quartieren auch, baukostensteigernd auswirken werden. Da im geförderten Wohnungsbau die Finanzierung immer recht eng ist, können solche Anforderungen insbesondere für kleine Genossenschaften oder anderen eigenkapitalschwachen Bauherrn dazu führen, sich – wie oben beschrieben – nicht für ein solches Grundstück zu bewerben. In Verbindung mit dem Gestaltungsleitfaden wird vermutlich auch die freie Wahl der Architekten durch die Baugemeinschaften, die eigentlich üblich sein sollte, eingeschränkt werden. Die IBA hat angedeutet, dass nicht jeder Architekt zugelassen werden kann, sondern ein Architektenpool geschaffen werden soll, aus dem die Baugemeinschaft wählen kann. Das genaue Verfahren steht noch nicht fest.

Es bleibt zu hoffen, dass die Grundstücke nun wie geplant schnell auf den Markt kommen und die Reservierungen zügig umgesetzt werden, damit die Planungen beginnen und endlich wieder Baugemeinschaftsprojekte umgesetzt werden können. Nicht zuletzt durch die Kontaktbörse „Baut Zusammen!“ der Stadt Hamburg sind Erwartungen produziert worden, die irgendwann einmal erfüllt werden müssen. Sollten die Anforderungen an die Gestaltung der Häuser zu Mehrkosten führen, muss es hierbei zu einer Kompensation durch erhöhte Förderung kommen. Denn es kann nicht die Absicht der Stadt sein, auf der einen Seite wohnungspolitische Ziele in Koalitionsverträgen zu formulieren (Kleingenossenschaften) und auf der anderen Seite, die Umsetzung dieser Ziele durch bezirkliche Gestaltungsleitfäden o. ä. unmöglich zu machen. □

Tobias Behrens ist Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG GmbH.

FASSADE DER BAUGEMEINSCHAFT MÖVE UNTER DEM DACH DER WOHNREFORM EG

Foto STATTBAU Archiv

WOHNPROJEKTE – WIE LÄUFT'S DENN SO?

20 Jahre Erfahrungen mit der Verwaltung von Wohnprojekten

Mascha Stubenvoll und Tobias Behrens im Gespräch mit
Manuel Osorio, Geschäftsführer von P99

Im November 2019 feierte die P99 Wohnungsverwaltungsgesellschaft (P99) ihr 20-jähriges Bestehen in Form einer Zukunftskonferenz, zu der alle Kunden eingeladen wurden.

MARIO OSORIO
GESCHÄFTSFÜHRER VON P99

An einem Samstag kamen über 60 Vertreter der einzelnen Projekte in das Centro Soziale im Schanzenviertel und diskutierten über die Wohnungspolitik im allgemeinen und über die Arbeit von P 99 im Besonderen.

Die Konferenz war geprägt von einer guten Stimmung und dem Bestreben aller Teilnehmer*innen, die Idee der Wohnprojekte als Teil einer gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik im Gegensatz zu einer renditeorientierten Praxis weiter zu entwickeln und zu verstärken. Aus diesem Anlass führte **FREIHAUS** ein Gespräch mit dem Geschäftsführer Manuel Osorio über seine Eindrücke aus 20 Jahren Arbeit mit der Verwaltung von Wohnprojekten.

Weiterhin ist als ein Ergebnis der oben erwähnten Diskussion auf der Zukunftskonferenz ein Aufruf „Für eine gemeinwohlorientierte Wohnungs- und Bodenpolitik" entstanden, der kurz vor der Hamburger Bürgerschaftswahl an die zuständigen Personen in Politik und Verwaltung versendet wurde und inzwischen von über 50 Organisationen unterzeichnet wurde.

FREIHAUS: Was macht P 99 genau und welche Projekte werden verwaltet?
Manuel Osorio: P 99 hat inzwischen über 50 Kunden bzw. Mandanten. Dies sind überwiegend Wohnprojekte in unterschiedlicher Rechtsform d. h. Genossenschaften, Vereine, GmbHs (auch Mietshäuser Syndikats-GmbHs) oder GbRs. Außerdem werden noch einige andere Projekte verwaltet, die nicht Wohnprojekte, sondern zum Beispiel in der Rechtsform einer Stiftung organisiert sind. Die meisten der P 99 Projekte liegen in Hamburg, aber es gibt auch Mandanten außerhalb der Stadt. Besonders in Schleswig-Holstein hier werden sechs kleingenossenschaftliche Projekte verwaltet, sowie wenige Projekte in Hessen, Sachsen, Berlin oder auch Nordrhein-Westfalen.

Die einzelnen Wohnprojekte haben sehr unterschiedliche Größen: das fängt bei fünf Wohnungen pro Kunde an und geht bis über 300 Wohnungen. Zu den größten gehören die Genossenschaft Schanze eG und die Mietergenossenschaft Falkenried. Insgesamt werden über 2.000 Wohnungen von P 99 verwaltet.

Neben den reinen Wohnprojekten verwaltet P 99 auch einige eher gewerblich oder kulturell orientierte Projekte, hierzu zählen die fux eG in der Victoriakaserne, das Gängeviertel, das Kultur- und Bildungszentrum Raoul Wallenberg in Berlin, das Freizeithaus Kirchdorf-Süd, das Kanzlerhaus in Harburg, das Eduard Duckesz-Haus auf dem jüdische Friedhof, sowie das Café Schmidtchen im Parkquartier Friedrichsberg.

NOVEMBER 2019

AUFRUF

FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGS- UND BODENPOLITIK

Dieser Aufruf wurde im November 2019 auf einem Workshop anlässlich des 20-jährigen Jubiläums der Wohnungsverwaltungsgesellschaft P99 initiiert und inhaltlich diskutiert.

Foto STATTBAU Archiv Illustration SKARSKY.DESIGN

An den 1. Bürgermeister Herrn Dr. Tschentscher
An die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Frau Dr. Stapelfeldt
An den Staatsrat Herrn Kock
An den Fraktionsvorsitzenden der SPD Herrn Kienscherf
An den Fraktionsvorsitzenden der GAL Herrn Tjarks

FÜR EINE GEMEINWOHLORIENTIERTE WOHNUNGS- UND BODENPOLITIK

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit großer Sorge betrachten die Unterzeichnenden die Entwicklung auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten in den letzten Jahren. Es ist unverkennbar, dass ein Marktversagen Ursache für die großen Probleme in diesen Bereichen ist. Für viele Menschen bedeutet die Wohnraumversorgung heute nicht ein Ausleben von individuellen Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten, sondern ist verknüpft mit existenziellen Ängsten, sich die ständig steigenden Mieten zukünftig nicht mehr leisten zu können bzw. immer mehr vom Haushaltseinkommen für die Miete aufbringen zu müssen. Deshalb steht in der Öffentlichkeit dieses Thema völlig zu Recht – insbesondere auch in Wahlkampfzeiten – im Mittelpunkt der politischen Auseinandersetzung. Doch neben dem Erkennen des Marktversagens wird auch deutlich, dass die Politik jahrelang die Zeichen der Zeit nicht erkannt hat. Rückblickend betrachtet war es in vielen Kommunen ein großer Fehler, eigene Wohnungsbaugesellschaften zu privatisieren und zwar nicht nur aus wohnungspolitischen, sondern auch aus volkswirtschaftlichen Gründen. Hamburg hat sich zum Glück entschieden, die städtische Wohnungsbaugesellschaft nicht zu verkaufen.

Mit Hoffnung nehmen wir allerdings auch zur Kenntnis, dass in den letzten Jahren die politisch Verantwortlichen in der Politik aufgewacht sind und beginnen, Maßnahmen zu entwickeln, diesen scheinbar unaufhaltbaren Marktmechanismus zu durchbrechen. Deshalb begrüßen wir ausdrücklich die Aktivitäten der Länder und des Bundes in Bezug auf die Wohnraumversorgung regulierend einzugreifen und die entfesselten Marktkräfte einzudämmen. Deutlich wird dieses z. B. in den Diskussionen über Bodenpolitik und Grundstücksvergabe oder die Verstärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich die Anstrengungen und Aktivitäten des Senats in Hamburg, den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu verstärken. Dazu gehören auch die Grundstücksvergaben nach Konzeptqualität und die Absicht, Grundstücksvergaben im Erbbaurecht zur Regel zu machen. Auch ist der konsequente Einsatz der Instrumente des allgemeinen Städtebaurechts zu begrüßen, der in Hamburg wie auch in Berlin u. a. zu einer Verstärkung der Anwendung von Vorkaufsrechten geführt hat.

Bei der Betrachtung der aktuellen Situation müssen wir allerdings feststellen, dass trotz der vielen Bemühungen ein zentrales Thema nicht angegangen wurde: Welche Investoren erhalten städtische Grundstücke und bauen mit öffentlichen Mitteln? Mit anderen Worten: Wie kommen diejenigen Investoren zum Zuge, die der Stadt als verlässlicher Partner oder verlässliche Partnerin dauerhaft preiswerten Wohnraum und soziale Leistungen bieten? Hierzu gehören Genossenschaften, städtische Gesellschaften aber auch viele kleinere Organisationen, die sich für gemeinwohlorientierte Ziele einsetzen z. B. Stiftungen, Kirchengemeinden, Baugemeinschaften oder soziale Träger. Diese müssen bei der Grundstücksvergabe bevorzugt behandelt werden, weil sie für die Gesellschaft einen viel größeren Mehrwert bringen als renditeorientierte Investoren, die vor allem wirtschaftliche Ziele verfolgen und ihren Anteilseignern bestimmte Renditen erwirtschaften müssen.
Wir brauchen eine Wohnungswirtschaft, die ihr wirtschaftliches Handeln am Gemeinwohl ausrichtet. Die Wohnreformbewegung hat schon vor mehr als 100 Jahren Kriterien des gemeinwohlorientierten Bauens entwickelt. Das alte Instrument der Wohnungsgemeinnützigkeit, das leider vor über 30 Jahren abgeschafft wurde – muss gründlich reformiert, auf die heutige Zeit angepasst und wiederbelebt werden. Dazu müssen europarechtskonforme vergaberechtliche Wege gefunden werden

Mit Unverständnis nehmen wir in dieser angespannten Situation aber auch zur Kenntnis, dass die traditionelle Wohnungswirtschaft bzw. ihre Verbände alle Versuche der Politik, regulierend einzugreifen, mit einer seltenen Schärfe und Radikalität bekämpfen, die der gesamtgesellschaftlichen Sprengkraft dieser Thematik nicht gerecht wird. Die Androhung, es würden dann keine Wohnungen mehr gebaut werden, ist ein leicht zu widerlegendes Märchen. Die hier unterzeichnenden Unternehmen und noch viele andere sind sofort bereit, ihren Teil zu der Thematik beizutragen.

Mit Nachdruck fordern wir die Politik auf, in dem Bereich der Wohnungspolitik das Verhältnis der grundgesetzlich zugesicherten Verpflichtung des Eigentums, auch der Allgemeinheit zu nutzen, gegenüber dem ebenfalls im Grundgesetz garantierten Schutz des Eigentums neu auszubalancieren. Ziel muss eine dem Gemeinwohl nützende Wohnungspolitik sein, die ausreichenden Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitstellt und die eine weitere Spaltung der Gesellschaft, die sich immer mehr auch in der ungleichen Verteilung von Immobilieneigentum manifestiert, nicht weiter vorantreibt. Vor diesem Hintergrund fordern wir die politisch Verantwortlichen auf, in diesem Bereich der Daseinsvorsorge weiter regulierend einzugreifen und die oben beschrieben Instrumente mutig anzuwenden und weiterzuentwickeln!

Hamburg, den 21.1.2020

P-99 VERWALTET EINE GROSSE AUSWAHL VERSCHIEDENER WOHNPROJEKTE – ALTBAUTEN, NEUBAUTEN, IN DER STADT, AUF DEM LAND, MEIST IN HAMBURG, ABER AUCH DARÜBER HINAUS.

Unterstützer*innen des Aufrufs

An der Veranstaltung nahmen die Wohnungsbaugesellschaften bzw. Kunden*innen, die von P99 verwaltet werden, teil.

- ☐ Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Jung und Alt eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Brachvogel eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Wohnwarft eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, Hamburg
- ☐ Riwetho eG, Oberhausen
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Wendebecken eG, Hamburg
- ☐ Casa Nostra GbR, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Greves Garten eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Markthof eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Alternativen am Elbufer eG, Hamburg
- ☐ Daksbau eG, Dessau
- ☐ Genossenschaft St. Pauli Hafenstraße eG, Hamburg
- ☐ Lohmühle Wohngenossenschaft eG, Hamburg
- ☐ Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Ottenser Dreieck eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Königskinder eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Wohnreform eG, Hamburg
- ☐ Selbsthilfe Fischland eG, Fischland-Darß
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Dampfziegelei eG, Kiel
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Osterkirchenviertel eG, Hamburg
- ☐ Sozialgenossenschaft St. Pauli Nord und rundrum eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Stattschule eG, Hamburg
- ☐ Eckodomo eG, Eckernförde
- ☐ Königsmoor eG, Kiel-Mönckeberg
- ☐ Hintern Höfen eG, Lübeck
- ☐ Freiheit 84 e.V, Hamburg.
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Gnadenkoppel eG, Hamburg
- ☐ fux eG, Hamburg
- ☐ Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG, Hamburg
- ☐ Mittendrin Leben eG, Dahlem
- ☐ Zur Goldenen Kanonenkugel GmbH, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Schlüsselbund eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Ecken und Kanten eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Nestbau eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft für solidarisches Wohnen eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft Warderlüüd eG, Hamburg
- ☐ Wohnungsbaugenossenschaft staTThus eG, Husum

Collage Sally Johnson für P-99 – https://p-99.de/kontakt-impressum

Weitere Unterstützer*innen:

- ☐ Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG, Hamburg
- ☐ Omaba Hausverwaltungs GmbH, Hamburg
- ☐ Eins a Vermietungs GmbH, Hamburg
- ☐ WEG-Damit Hausverwaltungs GmbH, Hamburg
- ☐ Handwerkerhof Ottensen GmbH, Hamburg
- ☐ Amalie-Sieveking Stiftung, Hamburg
- ☐ Dachverband Autonome Wohnprojekte Hamburg
- ☐ Initiative Jägerpassage e. V., Hamburg
- ☐ Wohnprojekt Vereinsstraße e. V., Hamburg
- ☐ Diakonisches Werk Hamburg
- ☐ Wohnprojekt Große Freiheit e. V., Hamburg
- ☐ Wohnungsgenossenschaft DAKSBAU eG Dessau
- ☐ Caritasverband für das Erzbistum Hamburg e. V., Landesstelle Hamburg

Worum kümmert sich P 99 und worum nicht?

Manuel Osorio: P99 bietet eine spezielle Verwaltung an. Das Besondere daran ist, dass sie sich nur um das Thema Finanzen kümmert, alle anderen Themen, die mit Instandhaltung und Mieterverwaltung zu tun haben, werden von P 99 nicht übernommen. Es ist damit ein speziell auf die Bedürfnisse von Selbstverwaltungsprojekten zugeschnittenes Angebot. Dabei geht es um das Rechnungswesen, Vorbereitung der Jahresabschlüsse, Betriebskostenabrechnungen, Begleitung der genossenschaftlichen Pflichtprüfungen und insbesondere auch mittel- und langfristige Wirtschafts- und Liquiditätsplanungen.

Wie haben sich die Wohnprojekte über die letzten 20 Jahre verändert?

Manuel Osorio: Bei der Frage nach der Veränderung der Projekte muss zunächst hervorgehoben werden, dass P 99 sowohl sehr alte – fast 20 Jahre bestehende Projekte – verwaltet, als auch neue Projekte, die erst vor einem Jahr in ihr Gebäude eingezogen sind.

Für die älteren Projekte gilt, dass eine Reihe von neuen Themen aktuell diskutiert werden, dabei geht es um Alterungsprozesse – nicht nur der Gebäude- sondern auch der Strukturen und Personen. Und es geht um das Thema Generationswechsel. Die Generation der Gründer scheidet langsam aus und es wachsen neue Personen in den Projekten nach. Für alle alten Projekte lässt sich aber eindeutig sagen, dass die Fluktuation innerhalb der Projekte sehr gering ist, viel geringer als auf dem normalen Wohnungsmarkt. Dies lässt meines Erachtens darauf schließen, dass die Bewohner sich sehr wohl fühlen.

Für viele Projekte ist die Frage der Selbstverwaltung sehr wichtig und der Umgang mit diesem Thema ist in den Projekten unterschiedlich. Es gibt Pro-

jekte, in denen die aktiven Personen (gewollt) regelmäßig durch neue Kräfte ausgetauscht werden, bei einigen Kunden sitzen seit Jahren die gleichen Personen auf den verwaltungsrelevanten Positionen.

In Bezug auf die Veränderung der Wohnprojekte lässt sich im Gegenzug festhalten, dass sie (in Hamburg) noch immer eine Nische darstellen. Wenn man die Gesamtzahl der Wohnprojekte zusammenzählt, kommt man wohl auf einige 1.000 Projektwohnungen. Bei einem Gesamtbestand von 900.000 Wohnungen in der Stadt bedeutet dies, dass Wohnungen in Wohnprojekten nicht mal ein Prozent des Gesamtbestandes ausmachen. Insofern ist dieser diese Art des Wohnens immer noch eine „Nischen-Produkt", es hat noch keine Breitenwirkung entfaltet, obwohl es von der Qualität her und den Effekten für die Menschen, die Quartiere und für die Stadt eigentlich eine Breitenwirkung entfalten hätte sollen.

Eng verbunden mit der Idee der Wohnprojekte ist der Begriff der Selbstverwaltung. Wie wird diese Selbstverwaltung konkret in den Projekten gelebt?

Manuel Osorio: In Bezug auf die Qualität der Selbstverwaltung lassen sich die Kunden von P 99 in drei Gruppen aufteilen:

- die erste Gruppe bilden die Projekte bei den es super gut läuft,
- eine zweite Gruppe – und das ist die Mehrzahl aller Projekte – ist in Bezug auf die Selbstverwaltung gut aufgestellt. Zwar gibt es hier auch Reibungen und Konflikte, aber insgesamt kann man sagen, dass es funktioniert.
- in der dritten Gruppe sind die Projekte, die schon ziemlich heftige Konflikte mit sich rumtragen und auch teilweise über Jahre keine Lösung finden. Das hat auch Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und belastet die Projekte bzw. die Personen, die in der Selbstverwaltung aktiv sind.

  Bei einer zahlenmäßigen Verteilung der drei Gruppen, würde ich nach meinem Gefühl her schätzen, das jeweils 20 % der Projekte zu den Gruppen 1 und 3 zählen und ca. 60 % in der Gruppe 2 liegen.

P 99 hat sich vor einigen Jahren anhand eines Wohnprojekts intensiv mit der Frage beschäftigt, welche Art von Arbeiten eigentlich für die Selbstverwaltung anfallen. Dieses Projekt wurde ein Jahr begleitet und alle Arbeiten notiert. Im Ergebnis hat jede erwachsene Person in dem Projekt monatlich durchschnittlich drei Stunden Arbeit in die verschiedensten Bereiche der Selbstverwaltung investieren müssen, um alle anfallenden Arbeiten zu erledigen.

Dieser Aufwand könnte vielleicht auch für andere Projekte zutreffen. Allerdings unterscheiden sich die Projekte erheblich darin, ob dieses Engagement als Belastung oder sogar als Bereicherung empfunden werden. Bei den Projekten, bei denen die Stimmung gut ist, merken die Menschen kaum den Aufwand. In Projekten, bei denen die Stimmung getrübt ist, empfinden die Beteiligten den Aufwand als große Belastung.

Insofern ist meine Erkenntnis nach 20 Jahren Arbeit mit Wohnprojekten, dass die Projekte in Bezug auf solche Arbeiten auch kreativer werden könnten und „soziale Innovationen" wagen sollten. Damit meine ich, dass Verwaltungsarbeiten wie z. B. Reinigung, Instandsetzung, Post, Buchungen, aber auch Entscheidungsfindung und Konfliktbearbeitung in neuen Formen erprobt werden (z. B. „Soziokratie"). Bislang wird vieles in traditioneller Arbeitsteilung in einsamen „Ämtern" bearbeitet – manches würde vielleicht besser mit gemeinschaftlich organisierten Abläufen funktionieren.

In Bezug auf die Selbstverwaltung kann ich auch feststellen, dass sich Umgangston und Umgangsformen in den Projekten in den letzten 20 Jahren schon sehr verändert haben. Die älteren Projekte waren und sind z. T. noch von einer „Machokultur" geprägt. Inzwischen sind aber die Strukturen wesentlich differenzierter und sensibler geworden d. h. man versucht – zumindest in einigen Projekten – mit besonderen Regeln möglichst viele Mitglieder an der Entscheidungsfindung zu beteiligen. Dabei versuchen wir als Verwaltungsgesellschaft auch einen gewissen Beitrag zu leisten. Denn durch eine auch für Laien verständliche Vermittlung und Transparenz in Bezug auf die Finanzen kommt sehr viel Sachlichkeit in das Projekt. Damit leisten wir aus unserer Sicht eine Art vorbeugende Konfliktvermeidung. Darüber hinaus werden wir auch gelegentlich beauftragt uns mit besonderen Konflikten auseinanderzusetzen und hier Lösungen mit den Projekten zu erarbeiten.

In Bezug auf die langfristige Stabilität von Wohnprojekten habe ich die Erfahrung gemacht, dass die Projekte, die aus einer Kerngruppe heraus entstanden sind, die sich also auch schon vor dem Projekt kannten und etwas gemeinsam unternommen haben, besser funktionieren, als Projekte, die sich über das Wohnprojekt erst kennenlernen.

Wie kann man den Mehrwert der Wohnprojekte beschreiben – für die Bewohner*innen selbst und für das Quartier? Gibt es Beispiel dazu, die den Mehrwert verdeutlichen?

Manuel Osorio: Aus meiner nun über 20 Jahre andauernden Beobachtung kann ich mit großer Überzeugung sagen, dass für Bewohner das Leben in den Hausgemeinschaften schon einen sehr positiven Effekt hat. Die nachbarschaftliche Nähe und die vielfältigen Möglichkeiten, Dinge gemeinsam zu organisieren, ist für die allermeisten Menschen eine große Bereicherung. Damit sind diese Wohnformen ein Modell, dem allgemein in der Gesellschaft vorhandenen Trend zur Vereinzelung und Vereinsamung entgegenzuwirken.

In Bezug auf die Ausstrahlung der Projekte in die Quartiere kann ich nicht so viel sagen, weil wir hauptsächlich mit den internen Strukturen beschäftigt sind. Außerdem hängt dies natürlich auch von der konkreten Lage der Projekte ab. Als besonders gutes Beispiel kann ich von einem Projekt aus einer Randlage in Hamburg berichten, die einen dörfliche Charakter hat. Dort ist die Ausstrahlung des Projekts, bzw. ihre Bewohner schon deutlich erkennbar, weil viele Aktivitäten dort in dieser Dorfgemeinschaft dann auch von diesem Projekt initiiert oder unterstützt wurden.

FREIHAUS: Vielen Dank für das Gespräch Herr Osorio. ☐

Mascha Stubenvoll und Tobias Behrens sind Mitarbeiter*innen von STATTBAU HAMBURG.

Manuel Osorio ist seit 20 Jahren Geschäftsführer der Wohnungsverwaltungsgesellschaft P99. Er ist promovierter Soziologe und hat zuvor 10 Jahre in der Mietergenossenschaft Falkenried als Geschäftsführer gearbeitet. Bei P99 arbeiten inzwischen sieben Kolleg*innen. In der letzten Zeit wurden die Aktivitäten in Berlin verstärkt, weil es dort auch eine Reihe von selbstverwalteten Projekten gibt und zwei feste Mitarbeiter von P99 aus Berlin kommen.

WOHNEN AUF EINEM VON PRIVATER HAND ENTWICKELTEN GRUNDSTÜCK

Zum Planungsstand der Quartiersentwicklung auf dem Gelände der Holstenbrauerei

Mascha Stubenvoll

Kommt man heute am Gelände der ehemaligen Holstenbrauerei vorbei, hat sich äußerlich noch nicht viel verändert. Doch ja, man sieht, dass dort niemand mehr ein und ausgeht … Die Brauerei mit ihrer Produktionsstraße wurde schon Ende 2019 in den Süden von Hamburg, nach Hausbruch, verlagert.

DER GRUNDSTEIN: GELEGT AM 23. NOVEMBER 1911

Jedoch sind die Planungen für die Nachnutzung des Geländes in vollem Gange: Beginn des Abrisses der meisten Bestandsgebäude ist für den Herbst dieses Jahres vorgesehen, und soll in etwa einem Jahr, also im Sep. 2021 abgeschlossen sein. Dann wird nur noch das Sudhaus (Gebäude mit dem Holstenreiter auf der Dachspitze), das direkt angrenzende Malzsilo, der gegenüberliegende Juliusturm, sowie die unter Denkmalschutz stehende Schwankhalle von der ehemaligen Existenz einer Brauerei an diesem Standort zeugen.

Das Roulette der Eigentümer hat sich in diesem und dem vergangenen Jahr fleißig weitergedreht: Die Aktiengesellschaft SSN Group wurde Ende 2018 von der Consus AG (später der Consus Real Estate AG) geschluckt. Im Frühjahr 2020 wurde dann wiederum die Gesellschaft weiterverkauft an die ADLER Real Estate AG. Die Consus RE AG ist nun eine Tochter der ADLER RE AG und für die Entwicklung des Holstenquartiers zuständig.

Aktuell verhandelt der Bezirk Altona den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Consus RE AG und der FHH, in dem die städtebaulichen Anforderungen und Nutzungsvorgaben aus dem Letter of Intent (LOI) von 2016 konkretisiert und fixiert werden sollen.

Der Bezirk Altona hat die Planung für das Holstenareal engagiert betrieben, unter anderem wurde die Arbeitsgruppe Team inklusives Holstenquartier (TiH)[1] eingebunden, die sich für einen inklusiv ausgerichteten Stadtteil einsetzt und hierfür Ideen und Konzepte entwickelt hat[2]. Diese wurden auch von der Politik, durch verschiedene Beschlüsse der Bezirksversammlung unterstützt.

Foto STATTBAU Archiv

[1] Das Team inklusives Holstenquartier setzt sich neben privat aktiven Menschen auch aus Interessensvertretern und sozialen Trägern zusammen.
[2] Vgl. Artikel aus der **FREIHAUS** 2019, S. 24–26

PLANUNG VERSTEHEN UND BEEINFLUSSEN: DISKUSSION AM THEMENTISCH DER BÜRGERWERKSTATT HOLSTENQUARTIER, 2017

BLICK AUF DAS INKLUSIVE WOHNEN

Um die Vorstellung einer inklusiven Quartiersentwicklung praktisch und bedarfsorientiert umzusetzen, hatte der Bezirk Altona 2019 soziale Träger und Bauherrn, die Interesse an der Realisierung inklusiver Wohn- und Versorgungsangebote im Holstenquartier haben, angesprochen und einen Kontakt mit der Entwickler Consus RE AG als Entwicklerin organisiert.

Hierbei zeigte sich, wie unterschiedlich die Vorstellungen und auch das Wissen um Bedarfe der sozialen Träger und rechtlichen und organisatorische Anforderungen an Räume und Wohnungen für inklusive Angebote bei den Trägern auf der einen und dem Entwickler auf der anderen Seite waren. Nachdem bei dem ersten Treffen zwischen der Consus RE AG und den interessierten Trägern diese Widersprüche offen zu Tage traten, wurde im weiteren Verlauf in mehreren Treffen der Träger untereinander, der Träger mit dem Entwickler und in Einzelgesprächen letztendlich von Consus RE AG ein Vorschlag ausgearbeitet, auf welchen der neun geplanten Baufelder die inklusiv ausgerichteten Angebote umgesetzt werden könnten. Dieser Vorschlag hat die Zustimmung auf Seiten des Bezirks aber auch der Träger gefunden.

Derzeit ist es vorgesehen, dass neun Träger Wohn- und Betreuungsräume für Menschen mit Pflege- und oder Assistenzbedarf anbieten, und das für unterschiedliche Altersgruppen. Der nächste Schritt ist die Umsetzung der Planung. Abzustimmen ist dabei beispielsweise, wie die Konzepte auch mit den Förderbedingungen der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) zusammengebracht werden. Denn eins ist klar, solche Angebote müssen zumeist im geförderten Segment umgesetzt werden. Das bedeutet wiederum, dass die Consus RE AG ihre Planung auch auf die Förderbedingungen abstimmen muss. Momentan scheinen hier die Weichen gestellt zu sein. Dies sollte aber weiterverfolgt werden.

Mit Blick auf gesamtstädtische Quartiersentwicklungen ist zu kritisieren, dass die Interessen von Trägern von Wohn- und Betreuungsformen zu wenig berücksichtigt werden und deren Einbeziehung nicht regelhaft zum Planungsbeginn erfolgt. Das gilt besonders für Institutionen, die Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende realisieren wollen.

Im Holstenquartier sind mehrere interessierte Stiftungen, die Baufelder erwerben wollten, um ihre inklusiven Konzepte (auch für vordringlich Wohnungssuchende) umzusetzen, nicht zum Zuge gekommen. Insgesamt hätten hier durch soziale Bauherren fast 250 Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende oder inklusive Angebote realisiert

Foto steg Hamburg

BRAUEREIGEBÄUDE, DIE DEM NEUEN QUARTIER ERHALTEN BLEIBEN

werden können. Diese Chance konnte nicht genutzt werden. Die Consus RE AG lehnt einen Verkauf von Baufeldern ab, sondern möchte alle Entwicklungen selbst steuern. Auf diese Entscheidung kann auch das Bezirksamt Altona nicht einwirken.

Obwohl der Bezirk Altona also einen zumindest in Teilen erfolgreichen Beteiligungsprozess initiiert hat, zeigt sich, dass der Zeitpunkt für eine weitreichendere Einflussnahme schon verstrichen war. Die Flächen gehören mit der Consus RE AG einem privaten Entwickler, und das, was im LOI von 2016 nicht erfasst, damals noch nicht bekannt oder nicht ausreichend konkret beschrieben wurde, kann jetzt nur noch in zähem Ringen und in begrenztem Umfang in den öffentlich-rechtlichen Vertrag hineinverhandelt werden.

Folgerichtig hat die Bezirksversammlung Altona im Januar 2020 beschlossen, durch die Finanzbehörde prüfen zu lassen, ob die 5-10 % der Flächen, die für inklusive Angebote bereitgestellt werden sollten, durch die FHH angekauft werden könnten. Denn dann wäre es um einiges einfacher, die gewünschten Ziele umzusetzen. Für die Entwicklung im Holstenquartier war die Umsetzung dieser Idee allerdings nicht mehr möglich.

Grundsätzlich wären Prozesse von einer sozial ausgewogeneren Stadtteilentwicklung erfolgreicher, wenn die Stadt sich die Entwicklung ihrer begrenzten und damit so wertvollen Flächen nicht aus der Hand nehmen lassen würde.

Eine positive Entwicklung ist allerdings, dass die Anfrage des Bezirksamts gegenüber der interessierten sozialen Träger dazu führte, dass die Träger, die konkrete Angebote im neuen Quartier umsetzen wollen, miteinander ins Gespräch kamen und gemeinsam auftraten.

Derzeit wird die Entwicklung eines Trägerpools diskutiert. Die Träger haben gegenüber dem zukünftigen Vermieter ein Vorschlagsrecht bei freiwerdenden Wohneinheiten. Sollte ein Träger die Wohneinheit nicht durch eigene Interessenten belegen können, könnte sie in den Trägerpool gestellt, dafür sorgen, dass ein anderer Träger die freie Wohneinheit für einen Klienten nutzen kann.

Außerdem werden weitere Synergien geprüft, die den Trägern nutzen, um im Holstenquartier ein insgesamt gutes Angebot schaffen zu können. Dies kann über die gemeinsame Anmietung von Büroräumen bis hin zu einem gemeinsamen Quartiersnachtdienst gehen. □

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

Foto Mascha Stubenvoll

HOLSTEN KNALLT AM DOLLSTEN …

Ein Sachstandbericht zum Holsten-Quartier und insbesondere zur Frage der Baugemeinschaften

Christian Trede

Es war einmal eine Brauerei, die feststellen musste, dass der gemeine Bürger einfach nicht mehr so viel Bier trinkt wie er/sie es bisher getan hat. Was macht man nun in dieser misslichen Lage? Man denkt über Umstrukturierungsmaßnahmen nach, wie es Konzerne so in der Regel machen.

Alte Technik muss erneuert, Personal kann gestrichen werden… und Flächen, die man nicht braucht, können aufgegeben werden. Das haben sie zunächst mit dem „Kistenlager", einer Fläche an der Harkortstraße getan (nördliche Fläche in Mitte Altona) – und an die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG (ECE) verkauft.

Leider hatte Holsten nicht die möglichen stadtentwicklungspolitischen Potenziale erkannt – im Gegensatz zur ECE – und fühlte sich am Ende über den Tisch gezogen, da sie das Grundstück zu billig verkauft haben.

Mit der Drohkulisse die Bierproduktion nach Mecklenburg-Vorpommern zu verlagern und den Standort Hamburg aufzugeben, wurde der damaligen Regierung das Verspechen abgepresst, die Fläche freihändig verkaufen zu dürfen – und der Puls von Holsten konnte merklich gesenkt werden. Eine sog „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB" – wie von den Grünen gefordert – um den Grundstückswert einzufrieren, wurde abgelehnt. Das Grundstück selbst zu kaufen - zu einem fairen Preis – wurde gar nicht erst erwogen. Die Fläche wurde im Höchstgebotsverfahren verkauftkloppt, bei dem sogar alle relevanten Hamburger Projektentwickler ausgestiegen sind, weil sie den Preis für irrsinnig hielten.

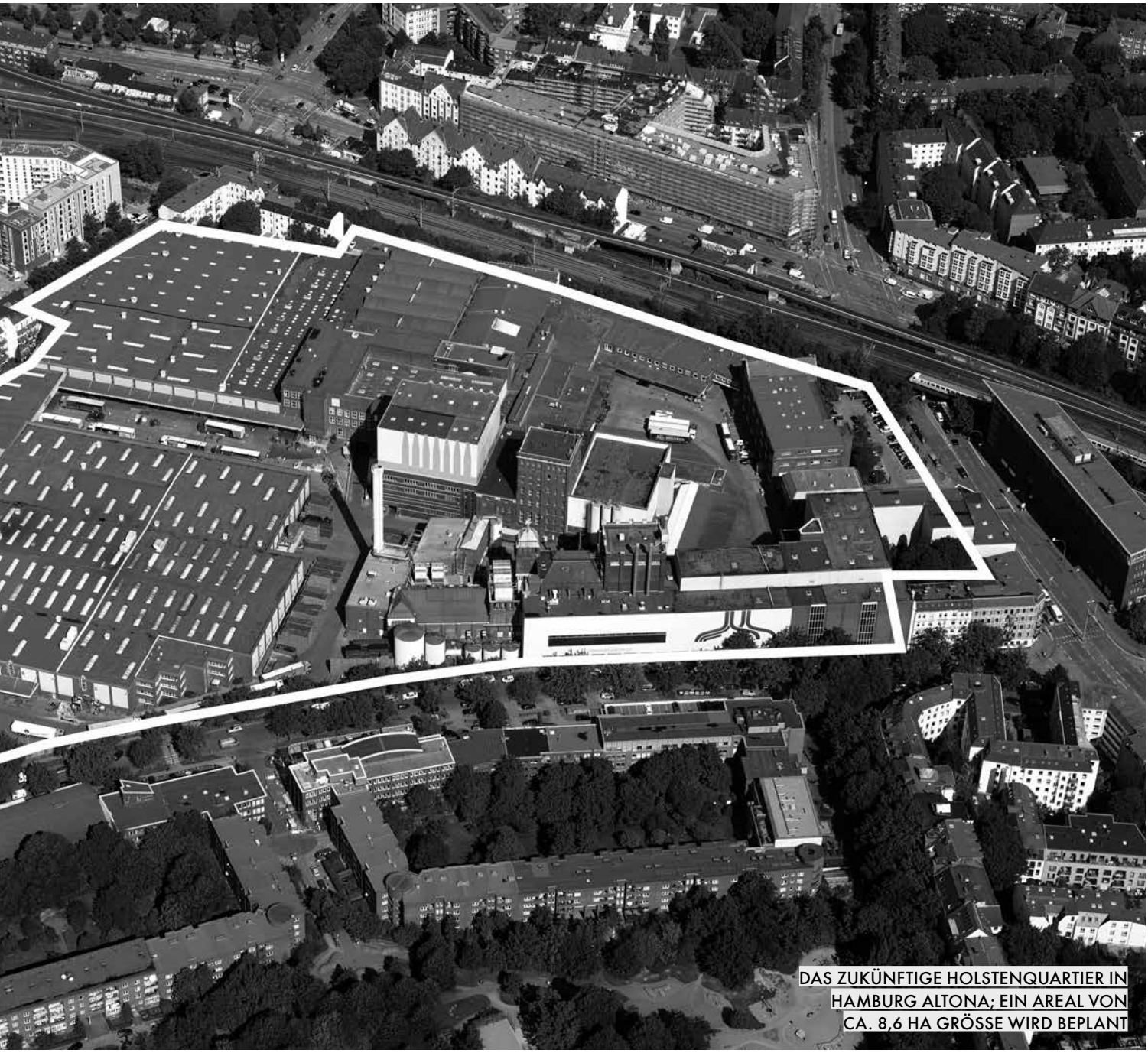
Das führte uns in die Situation, die wir nun vorfinden. Grundstücksspekulation par Excellence. Ein Share Deal jagt den nächsten – und der Wert steigt ins Absurde. Wer hier sich vertiefen will: https://www.immobilien-zeitung.de/157440/spiel-mit-grundstuecken.

STATUS QUO

Geschickterweise hatte der Senat die Entwicklung nicht evoziert und die Planung dem Bezirk überlassen – so wie es sich auch gehört. Dreh und Angelpunkt ist das vorhandene Planrecht – „Industrie mit Ausweisung Brauerei". So eine Gebietsausweisung ist auf den Grundstückswert bezogen im Verhältnis zu den aktuell gehandelten Werten nur ein Promillewert – also auf Deutsch: es ist nichts wert. Es wird erst etwas wert, wenn man das Planrecht in Wohnen & Gewerbe ändert.

Das versetzt „Politik" am Ende dann doch in die komfortable Position wenigstens Forderungen stellen zu können, da die Bezirksversammlung „Plangeber" ist – ohne ihre Zustimmung ist das Grundstück weiterhin nichts wert bzw. nur eben „Industrie". Leider sind der Kommunalpolitik bezogen auf die Art der Nutzung im Wohnungsbau bei der Miethöhe bzw. den Verkaufspreisen bei Eigentumswohnungen die Hände gebunden.

Fraktionsübergreifend wurden eine ganze Reihe von Forderungen beschlossen, die aktuell in einem sog. öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Bezirk und Eigentümer verhandelt und in Kürze unterschrieben werden soll. Dieser



DAS ZUKÜNFTIGE HOLSTENQUARTIER IN HAMBURG ALTONA; EIN AREAL VON CA. 8,6 HA GRÖSSE WIRD BEPLANT

Foto Matthias Friedel Luftbildfotografie

Vertrag muss dann auch eingehalten werden. Zu den Forderungen gehören u.a. der Grünanteil, 1/3 Sozialwohnungen, eine Schulerweiterung, ein Community-Center, ein Handwerkerhof mit Mietbindung, Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarfen – und 20% der Wohnungsbaufläche für Baugemeinschaften mit zum Teil begrenzten Grundstückswerten.

Der städtebauliche Entwurf übernimmt weitestgehend die Struktur von Mitte Altona – ohne die Fehler zu wiederholen. Soll heißen, die Blöcke sind großzügiger geschnitten und nicht so eng.

BAUGEMEINSCHAFTEN

Die Frage der Baugemeinschaften soll insoweit gelöst werden, dass ein kleiner Teil am Park (Baufeld 2) und der überwiegende Teil in dem mittleren der nördlichen drei Baublöcke (Baufeld 7) – südlich der Bahn errichtet werden sollen. Das führte zunächst zu Unmut, da eine Verteilung der Baugemeinschaften über das gesamte Gebiet, oder zumindest in zwei halben Blöcken an verschiedenen Standorten das eigentliche Ziel war. Die Aufspaltung würde aber zu „grundstücks-wertbezogenen Ausgleichserfordernissen" führen, die an anderer Stelle kompensiert werden müssten. Auf Deutsch: belegt man Grundstücksteile, die mehr Wert sind als der Baugemeinschaftsblock mit Baugemeinschaften, kann es dazu führen, dass bspw. die Beteiligung der Grundeigentümer an den Baukosten für das Community-Center gekürzt werden müsste. Da die FHH die Baugemeinschaftsgrundstücke aufkauft und zudem die Sorge bestand, im Bauablauf durch die längeren Abstimmungsprozesse bei den Baugemeinschaften Lücken in den Blöcken zu generieren, einigte man sich dann doch für die überwiegende Umsetzung im Nordblock.

STRAHLEN

Und dann kommt plötzlich etwas völlig Unerwartetes: In der Hafencity sollten entlang der Bahn Wohnungen und eine Schule gebaut werden. In der näheren Betrachtung im Rahmen

DIE GENOSSENSCHAFT FUX EG: EIN GEMEINSCHAFTLICH BETRIEBENER PRODUKTIONSORT FÜR KUNST, KULTUR UND GESTALTUNG, GEWERBE UND BILDUNG, KLEINE FIRMEN SOWIE SOZIALE ORGANISATIONEN

des Bebauungsplanverfahrens poppten plötzlich die elektromagnetischen Abstrahlungen auf, die entstehen, wenn die vorbeifahrenden Züge Strom aus den Oberleitungen ziehen. Diese stehen laut Weltgesundheitsorganisation (WHO) in Verdacht bei Dauerbelastung Leukämie bei Kindern zu erzeugen. Einen Beweis gibt es dafür bisher nicht. Was hat man gemacht? Aus Wohnen wurde Gewerbe und die Schule wurde deutlich von den Gleisen abgerückt. Außerdem hat die genehmigende Behörde den gesetzlichen Grenzwert von 300 Mikrotesla sicherheitshalber auf 0,3 Mikrotesla abgesengt, um ganz sicher zu sein.

Was hat das nun mit der Entwicklung auf dem Holstenquartier zu tun? Dort wird sich der Bezirk genauso verhalten, denn es fährt dieselbe Bahn mit der gleichen Strahlung dort vorbei – und mit der Wohnnutzung im nördlichen Teil des Baufeld 7 wird das nichts innerhalb des vorgegebenen Abstandes von 45 Metern. Aus Wohnen wird nun Gewerbe. Ein umswitschen der Baugemeinschaftsflächen auf andere Blöcken ist aus o.a. Gründen nicht möglich. Somit steht praktisch nur die Hälfte der Fläche des Blocks für Baugemeinschaftswohnungen zur Verfügung.

HALBES GLAS LEER ODER VOLL?

Das Faktum, dass die Baugemeinschaften nun nur im südlichen Grundstücksteil des Baufelds 7 errichtet werden können, sowie die nun aufgetauchte Tatsache, dass im Nordteil Gewerbe realisiert werden muss - kann aber auch als Chance oder Potenzial betrachtet werden.

Die Idee war ursprünglich, den gesamten Baugemeinschaftsblock durch verschiedene Gruppen in einem genossenschaftlichen Modell zu entwickeln. Der Vorteil der ggf. gemeinsamen Bewirtschaftung der Gemeinschaftsanlagen und der Erdgeschoßzonen (ggf. mit Gewerbe und oder Einzelhandel) liegt auf der Hand. Es bieten sich dadurch ganz andere Möglichkeiten und Perspektiven der Gestaltung dieses Blockes. Sofern es kein komplett autofreies Modell wird, könnte man die Stellplätze und Fahrradabstellanlagen bspw. im Hof auf Erdgeschossebene überdeckelt entstehen lassen, um teure Tiefgaragen zu vermeiden. Man hätte einen (!) Bauträger der den gesamten Block in einem Stück hochzieht – auch das generiert Kostenvorteile. Eine schlanke Managementgesellschaft für die Erdgeschosszonen kann eine sinnvolle Vermietungsstrategie umsetzen, die sich nicht nach Maximalmieten richtet und so eine kleinteilige heterogene Einzelhandels-/ Gewerbe-/ Gemeinschaftszonennutzung gewährleistet.

Das nun der Nordteil des Baufeld 7 gewerblich genutzt werden muss, muss nicht zwingend etwas Schädliches sein. Die Viktoria-Kaserne https://www.fux-eg.org in unmittelbarer Nachbarschaft – die ebenfalls als Genossenschaft konstituiert ist – beweist dies in hervorragender und vorbildhafter Weise. Ebenso ist die Kolbenschmidt-Halle http://kolbenwerk.org ein außerordentlich gelungenes Beispiel. Oder der Handwerker-Hof Ottensen https://www.handwerkerhof-ottensen.de. Beispiele gibt es genug. Auch international, z.B. das Projekt Kalkbreite in der Schweiz ist hier zu nennen https://www.kalkbreite.net.

SOLIDARGEMEINSCHAFT HANDWERKERHOF OTTENSEN: DIE IM HAUS ARBEITENDEN FIRMEN SIND GLEICHERMASSEN VERANTWORTLICH FÜR DAS HAUS UND HABEN DEN PLANUNGSPROZESS AKTIV BEGLEITET.

Eine bunte heterogene Mischung in der Architektursprache, die auch ein Ausdruck der verschiedenen Baugruppen und Konzepte wäre, könnte ein nie dagewesenes Beispiel geben ... eine Matrix für die anderen großen Stadtentwicklungsvorhaben, wie Oberbillwerder, Science City, Grasbrook, Wilhelmsburg. Alles städtische Flächen, die mit mehreren 1.000 Wohnungen bebaut werden sollen und bei denen ebenfalls 20% der Geschoßwohnungsbauflächen von Baugemeinschaften umgesetzt werden sollen.

Eine weitere Vorstellung wäre es eine Gesellschaftsform zu generieren, an der sich die FHH beteiligt. Indem sie das Grundstück, sowie weiteres Kapital in Höhe des zu leistenden Eigenkapitals einlegt, welches von der Genossenschaft sukzessive abgeschmolzen wird, und – um der Frage der Finanzierbarkeit zu begegnen – am Ende ein Erbbaurecht an die Genossenschaft vergeben wird. Mit dieser Form ließen sich auch mehrere Projekte solcher Art in den anderen o.g. Entwicklungsgebieten duplizieren – und for ever dem Grundstücksmarkt entziehen. Keine Umwandlung in Eigentum, sondern ein dauerhaftes genossenschaftliches Modell.

Die Agentur für Baugemeinschaften ist Willens ein herausragendes Projekt im Holsten-Quartier zu etablieren. Wir werden uns überraschen lassen.

Am Ende ist sind es aber die Menschen, die Gruppen, die Willens sein müssen hier neue Wege zu beschreiten, ins Risiko zu gehen – und genügend Kraft und Kreativität haben. Bei der Politik werden sie offene Türen einrennen. □

Christian Trede, Dipl. Ing. Städtebau/Stadtplanung (Stadtplaner), ist seit 2009 im Planungs- und Bauausschuss Altona für die Grünen Altona und seit 2010 in der Bezirksversammlung Altona für die Grünen Altona.

Fotos (o. li.) www.fux-eg.org, (o. re.) Mascha Stubenvoll

DAS HAMBURGER BÜNDNIS FÜR WOHNSTIFTE STARTET DURCH

Neues Gutachten zur Lage der Wohnstifte gibt Empfehlungen für die Zukunft

Julia Barthel, Tomma Groth und Kira Seyboth

Hamburg steht vor der dringlichen Aufgabe, neuen Wohnraum zu schaffen. Dabei soll die Versorgung mit bezahlbaren Wohnungen und das soziale Miteinander zusammen gedacht werden. Die Hamburger Wohnstifte meistern diese Herausforderung seit Jahrhunderten unter wechselhaften Bedingungen.

BÜNDNISTEILNEHMER*INNEN VERORTEN IHREN WOHNSTIFT AUF HAMBURGER STADTKARTE

Foto Martin Steimann/MARTINIFILM

Mit viel Engagement ist es gelungen, so unterschiedliche Gruppen wie Menschen mit Wohnungsberechtigungsschein, Mieter*innen im Alter von 60 bis 85 Jahren und Personen mit Pflegebedarf mit mehr als nur Wohnraum zu versorgen. In vielen Wohnstiften haben sich Formen des Zusammenlebens wie generationenübergreifendes Wohnen und Wohngruppen im Alter entwickelt, die als modern und nachhaltig gelten.

Das kürzlich veröffentlichte Gutachten[1] „Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte", von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beim Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) in Auftrag gegeben, zeigt schwarz auf weiß: In Hamburg gibt es 101 bekannte Wohnstifte und sie bieten bezahlbaren Wohnraum für rund 10.000 Menschen im gesamten Stadtgebiet. Die Mietpreise liegen mit durch-

[1] Das Gutachten ist veröffentlicht worden auf der Webseite der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen/Koordinierungsstelle Wohnstifte und unter diesem Link zu finden: https://www.hamburg.de/wohnstifte/13670080/hamburger-wohnstifte

schnittlich 7,00 €/m² für Wohnungen und 8,50 €/m² für Service Wohnungen seit Jahren auf einem sehr günstigen Niveau. (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 2020). Damit sind die Wohnstifte ein natürlicher Partner der Stadt für eine sozial orientierte Stadtentwicklung.

KOOPERATION: LÖSUNGSORIENTIERTE ANSPRECHPARTNER

Diese Partnerschaft muss auf neue Füße gestellt werden und wie das Gutachten der Stadt zeigt, steckt der Teufel im Detail: Viele Stiftungen stehen vor der Herausforderung, ihre Häuser an moderne Ansprüche für komfortables Wohnen anzupassen. Nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz soll beispielsweise in Wohnstiften, die Service-Wohnen anbieten, bis Ende 2022 eine Barrierefreiheit hergestellt werden. Was im Sinne einer nachhaltigen und inklusiven Stadtentwicklung durchaus Sinn macht, fordert von den Wohnstiften umfangreiche und teure Umbaumaßnahmen.

Dabei sind sie durch das Bodenrecht und das Kostenmietrecht oft in doppelter Hinsicht eingeschränkt, die finanziellen Mittel dafür zu organisieren. So sieht das Kostenmietrecht vor, dass eine Förderung der Maßnahmen durch öffentliche Mittel an die Bedingung gebunden ist, mit den Mieten nicht mehr einzunehmen, als zur Deckung laufender Kosten nötig ist. Gleichzeitig können Wohnstifte solche Grundstücke, die ihnen für einen symbolischen Pachtbetrag überlassen oder geschenkt wurden, nicht beleihen. Dies ist nur ein Beispiel für die Verzahnung von finanziellen, logistischen und technischen Herausforderungen, mit denen sich die Hamburger Wohnstifte auseinandersetzen müssen. Lange Zeit haben sie sich als Einzelkämpfer durch dieses Dickicht geschlagen. Doch im Oktober 2019 wurde das „Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ gegründet.

Ziel des Zusammenschlusses ist, gemeinsam die Hamburger Wohnstifte zu erhalten und neue Perspektiven für die Zukunft zu erarbeiten. Der Kern der Bündnisarbeit besteht darin, Räume zu schaffen in denen Probleme und Lösungsansätze offen diskutiert werden. Wie den Arbeitskreis „Bodenrecht und Kostenmietrecht“, der aus den gebündelten Erkenntnissen heraus mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und den Förderbanken an gemeinsamen Lösungen arbeiten kann. So sehen es auch die Handlungsempfehlungen aus dem Gutachten vor: Die Stadt wirkt als „Ermöglicherin“ und initiiert ein Netzwerk von lösungsorientierten Ansprechpartnern in Behörden, Bezirken und für Förderprogramme. Gleichzeitig ist die Eigeninitiative der Wohnstifte gefragt.

SELBSTHILFE: ERFAHRUNGEN AUS DER PRAXIS ZURÜCKGREIFEN

Ein anderer Aspekt der Bündnisarbeit ist die Selbsthilfe. So greift der Arbeitskreis „Bautechnische Themen“ auf Erfahrungen aus der Praxis zurück. Wohnstifte wie die Amalie-Sieveking-Stiftung oder die Hartwig-Hesse-Stiftung haben bereits große Bauvorhaben umgesetzt. Es liegt also nahe, sich im Arbeitskreis „Bautechnische Themen“ Tipps zu baurechtlichen Fragen zu holen oder darüber zu sprechen, wie man in Bauphasen die Bewohner am besten betreut. Gerade in solchen Fragen kann der Austausch mit Vertretern anderer Wohnstifte helfen, praktische und erprobte Lösungen zu finden. Es bietet es sich auch an, gemeinsame

Über die Wohnungsgrenzen hinaus

Für ihre Masterarbeit an der Hafencity Universität haben die Studierenden Tomma Groth und Kira Seyboth mit Bewohnern und Vorständen in drei Hamburger Wohnstiften gesprochen. Bringt diese Wohnform Qualitäten mit sich, die man am regulären Wohnungsmarkt nicht finden würde? Hier ein kurzer Überblick zu den Erkenntnissen:

- Die Bewohner beschrieben ihr eigenes Wohnen nicht nur auf ihre Wohnung bezogen, sondern betonen vor allem das ‚Dazwischen‘. Das, was zwischen den Wohnungen auf den Fluren, in Höfen, Gärten, Gemeinschaftsräumen und im Miteinander geschieht.
  In Wohnstiften mit Service-Wohnen und Betreuungszuschlag werden die Bewohner durch Aktivitäten und Veranstaltungen in die Gestaltung ihres Wohnstifts integriert und können neue Kontakte knüpfen. Im Laufe der Zeit entwickelten sich dabei Interessengruppen und engere Freundschaften.
- In der Kochgruppe eines großen Wohnstifts können sich die Bewohner einbringen und füreinander kochen. Dabei werden sie organisatorisch und finanziell von der Stiftung unterstützt. Gekocht wird in der Gemeinschaftsküche, die frisch zubereitete Mahlzeit gibt es für einen kleinen Beitrag. Bei anderen Wohnstiften mit reinem Wohnangebot gibt es diese Formen der Organisation meistens nicht. Häufig übernimmt jedoch eine Hausleitung kleine Unterstützungsleistungen. In beiden Fällen gibt es ein gemeinschaftliches Miteinander, ob von Stiftungsverwaltungen organisiert oder selbst initiiert, das sich von ‚klassischen Mietverhältnissen‘ unterscheidet. Das Engagement der Stiftung und der Bewohner spielt dabei eine entscheidende Rolle.
- Neben den gemeinschaftlichen Strukturen sind die bezahlbaren Mieten entscheidend für den Einzug ins Wohnstift. Eine Bewohnerin beschreibt ihren Einzug in ein Wohnstift mit Service- Wohnen vor allem als Vorsorge für das Alter: Die alleinstehende Frau verfügt zwar über ein großes soziales Netzwerk, hat sich aber schon mit Anfang 60 mit einem unabhängigen und selbstständigen Leben im Alter auseinandergesetzt. Für sie ist es beruhigend zu wissen, dass sie Hilfe in Anspruch nehmen kann, wenn sie darauf angewiesen sein sollte.

Hamburger Bündnis für Wohnstifte
http://www.perlen-polieren.de

HAMBURGER BÜNDNIS FÜR WOHNSTIFTE

HERBSTSPAZIERGANG 2019 ZU EPPENDORFER WOHNSTIFTSPERLEN

Foto Martin Steimann/MARTINIFILM

Veranstaltungen zu Themen wie Finanzierung und Förderung, Stiftungsrecht oder Barrierefreiheit zu organisieren und sich selbst einen Zugang zu Wissen schaffen. Langfristig möchte das Hamburger Bündnis für Wohnstifte ein eigenständiges Netzwerk aus externen Beratern und Förderern aufbauen, das die Wohnstifte bei Projekten und Problemlösungen unterstützt.

Im Hamburger Bündnis für Wohnstifte wurde zudem eine Geschäftsstelle eingerichtet, um Arbeitskreise und gemeinsame Veranstaltungen zu organisieren und das Engagement sowie die Herausforderungen der Wohnstifte mit Öffentlichkeitsarbeit sichtbar zu machen. Die Hamburger Wohnstifte wollen in Erscheinung treten und mit der Stadt einen Dialog auf Augenhöhe führen. Dialog und Kooperation können auch der Schlüssel zu einem Projekt sein, das von der Tradition in die Zukunft führt: Es gibt in Hamburg einige Wohnstiftungen und Stiftungen, die interessiert sind, ihren Bestand zu erweitern oder ein neues Stiftsviertel zu entwickeln. Die Stadt hat in ihrer Dynamik des Wachstums ein Interesse an Konzepten für eine Quartiersentwicklung, die den Bedürfnissen von Senior*innen gerecht wird und das Zusammenleben der Generationen fördert. An diesem Punkt lohnt es sich, die Vogelperspektive zu verlassen und auf die Bedürfnisse der Menschen zu schauen, für deren Wohl sich die Wohnstifte seit Jahrhunderten einsetzen. □

Julia Barthel arbeitet seit März 2020 in der Geschäftsstelle des Hamburger Bündnis für Wohnstifte. Sie studierte Kulturwissenschaften und nachhaltige soziale Entwicklung. Bei Interesse zur Arbeit des Bündnis oder zur Teilnahme ist Frau Barthel erreichbar per E-Mail: jbarthel@hamburger-wohnstifte.de oder telefonisch: 0173 3911837

Tomma Groth und Kira Seyboth studieren Urban Design an der Hafencity Universität Hamburg. Der Masterstudiengang vereint Disziplinen der Stadt- und Raumproduktion mit einem forschenden und gestaltenden Umgang mit der Stadt. Das Interesse der Studierenden gilt den Themen Bezahlbarkeit, gemeinschaftliche Wohnformen und städtische Nachbarschaften.

GRÜNE DÄCHER UND FASSADEN IN ZEITEN DES KLIMAWANDELS

Warum Dach- und Fassadenbegrünung nicht nur ökologisch sinnvoll ist

Dr. Hanna Bornholdt

Grüne Dächer und Fassaden sind eine Investition in die Zukunft, denn sie tragen zur Klimaanpassung bei. Sie sorgen unter anderem für saubere Luft, die Einsparung von Energie und mehr Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Menschen. Die Stadt Hamburg fördert die Dach- und Fassadenbegrünung deshalb durch öffentliche Zuschüsse.

AN DER SÜDFASSADE DES WILHELMSBURGER PASSIVHAUSES „SMART IS GREEN" WURZELN KLETTERHORTENSIEN IN PFLANZTRÖGEN UND DIENEN ALS HITZESCHILD, SICHTSCHUTZ UND ZUSAMMEN MIT DEN PHOTOVOLTAIKANLAGEN AM BALKON EINEM NACHHALTIGEN ENERGIEKONZEPT.

Foto BUKEA/I+ Landschaftsarchitekten

Die Flächen in der Stadt sind begrenzt. Grüne Dächer und Fassaden schaffen neue Räume und sind zugleich nachhaltige Maßnahmen für die Gesundheitsvorsorge und den Klimaschutz. Die neuen Freiräume mitten in der Stadt, oben auf dem Dach, sind für Bewohner und Hauseigentümer besonders attraktiv. Auf begehbaren Gründächern kann man sich erho-

len, Sport treiben, Gemüse anbauen oder Blumen pflanzen. Kinder können ungestört vom Straßenverkehr spielen und toben und dabei frische Luft atmen. Durch ihre Hitzeabschirmung und Wärmedämmung tragen Gründächer zudem zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden bei und reduzieren den Energieverbrauch.

Auch das Fassadengrün hat eine wärmeregelnde Wirkung. Grüne Fassaden fördern im Gebäude ein angenehmes Raumklima. An heißen Tagen bleibt der Innenraum angenehm kühl und im Winter wird die Wärme in den Räumen gehalten. Kosten und Energie für Heizung und Klimaanlage werden dadurch gespart. Ähnlich wie das Gründach schafft auch die Fassadenbegrünung neuen Raum: Mit Pflanzen aus essbaren bzw. nutzbaren Teilen kann vertikales Urban Gardening erfolgen. Bei wandgebundenen Begrünungen ist die Pflanzenauswahl groß, sie reicht von Küchenkräutern wie Rosmarin, Thymian und Salbei bis zu verschiedenen Obst- und Gemüsesorten. Aber auch bei den Kletterpflanzen gibt es Pflanzen mit essbaren Früchten, zum Beispiel Brombeere und Kiwi. Dabei brauchen Fassadenpflanzen erstaunlich wenig Platz, um vertikale Flächen zu begrünen. Außerdem sind gerade an den hohen Gebäuden in der dicht bebauten inneren Stadt die begrünbaren Wand- und Fassadenflächen größer als die überbaute Grundfläche. So kann viel Fassadengrün auf wenig Raum das städtische Grün besonders gut ergänzen.

GEMÜSEANBAU AUF DEM DACHGARTEN DES SENIORENZENTRUMS AM INSELPARK

GRÖSSERE ARTENVIELFALT IN DER STADT

Neben der Flora findet auch die Fauna durch mehr Grün mehr Platz zum Gedeihen. Besonders auf naturnahen Extensivdächern erobern Bienen, Vögel, Käfer oder Schmetterlinge neue Rückzugsorte. Hier finden sie Nahrung und Schutz. So erweitern Gründächer das Netz an Grünflächen in einer neuen Dimension. Im Verbund mit anderen Naturräumen können sie sogar einen Beitrag zum Überleben gefährdeter Arten leisten.

Auch Wandbegrünungen bieten vielen Tieren einen Lebensraum mitten in der Stadt und erhöhen die Artenvielfalt – insbesondere, wenn das Fassadengrün aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten besteht. Fledermäuse und Vögel finden zum Beispiel Insekten als Nahrung und Vögel, wie Haussperlinge, Grünfinken und Amseln, können darin brüten.dtische Grün besonders gut ergänzen.

VERBESSERTES STADTKLIMA DURCH MEHR GRÜN

Die neuen Grünflächen verbessern nicht nur das Klima in den Gebäuden, sondern auch vor Ort. Im Sommer kühlen sie die umgebende Luft ab und feuchten sie an. Insbesondere dichte Fassadenbegrünung trägt durch hohe Verdunstungsleistung deutlich zur Luftbefeuchtung und somit lokal zur Abkühlung bei. Durch grüne Dächer und Fassaden reduzieren sich städtische Wärmeinseln, die vor allem in Sommernächten zu Gesundheitsrisiken führen können. Fassadenbegrünung ist zudem ein sehr wirksamer Luftreiniger: Die Pflanzen binden Feinstaub an ihrer Blattoberfläche, nehmen Kohlenstoffdioxid auf und produzieren Sauerstoff.

Neben Klima und Luftqualität zahlen grüne Fassaden auch auf den Lärmschutz ein. Gut platzierte Begrünungen an Fassaden können die Lärmbelastung reduzieren und die Aufenthaltsqualität steigern. Die Blätter und das Pflanzsubstrat schlucken und streuen den Schall. Die Lärmreduktion ist bei üppiger Bepflanzung und viel Substrat deshalb deutlich höher als bei einfachem Direktbewuchs. Bei parallelen Gebäuden mit schallharten Flächen kommt es zur Mehrfachreflexion. Hier kann Fassadengrün die Mehrfachreflexion mindern (ca. 1–2 dB(A)) und gleichzeitig einen Grünraum schaffen.

GRÜNDÄCHER ALS REGENWASSER-SPEICHER

Begrünte Dächer hingegen verbessern das Wassermanagement im Quartier, indem sie Regenwasser zurückhalten und es von den Dächern auf natürliche Weise verdunstet. In der immer stärker verdichteten Stadt kann zum einen immer weniger Wasser versickern, zum anderen nehmen starke Niederschläge aufgrund des Klimawandels zu. Die Kanalisation wird überlastet, Gewässer treten über ihre Ufer. Um das zu vermeiden, sollen Gründächer durchschnittlich 60 Prozent des Regenwassers zurückhalten und erst verzögert an die Entwässerungssysteme abgeben. Durch diese Regenwasserrückhaltung profitieren Gründacheigentümer direkt von einer 50 Prozent niedrigeren Niederschlagswassergebühr.

Foto BUKEA/I.Tast

Gründachförderung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank

Wer wird gefördert?
Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Erbbauberechtigte von Hamburger Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Was wird gefördert?
Dachbegrünung
- ☐ Ab 20 m² Nettovegetationsfläche und bis zu 30° Dachneigung
- ☐ Die Förderung liegt zwischen 18 € und 90 € pro Quadratmeter Dachbegrünung
- ☐ Weitere Zuschläge, z. B. für Freiraumnutzung, Kombination mit solarer Energiegewinnung oder bei Maßnahmen in der Inneren Stadt

Fassadenbegrünung
- ☐ Förderung von 40 Prozent der Baukosten bei freiwillig durchgeführter Fassadenbegrünung
- ☐ ab 1.000,00 € Baukosten bei bodengebundener Fassadenbegrünung
- ☐ wandgebundene Fassadenbegrünung ab 10 m²

Wie sind die Förderkonditionen? Einmaliger Zuschuss von maximal 100.000 € pro Gebäude bzw. Bauwerk.

Weitere Informationen unter: https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung

Bei Fragen zur Förderung berät Frau Hainz:
Tel.: 040-248 46-345, Mo.–Do., 8–16.30, Fr. 8–14

LÄNGERE LEBENSDAUER EINES DACHES

Finanzielle Vorteile haben Eigentümer eines Gründachs auch aufgrund der längeren Lebensdauer ihres Daches. Die Dachhaut auf einem Flachdach wird extremen Umwelteinflüssen ausgesetzt. UV-Strahlung, Übergänge zwischen Frost- und Tauwetter, Ozon, extreme Temperaturschwankungen im Sommer und direkte Wettereinflüsse wie Hagel sorgen für eine ständige Belastung der Dachhaut, die die Eigenschaften des Materials verändern kann. Eine Dachbegrünung bietet der Dachhaut einen direkten Schutz vor diesen Wettereinflüssen. Zudem puffert die Dachbegrünung die Temperaturschwankungen auf der Dachhaut ab, die vor allem im Sommer zur Rissbildung führen kann. Durch diese schützenden Eigenschaften kann die Lebensdauer der Dachhaut verdoppelt werden, Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten müssen erst später durchgeführt werden. Das Fraunhofer-Institut für Bauphysik schätzt die Lebensdauer eines Gründachs deshalb auf 40 Jahre, etwa doppelt so lange wie ein konventionelles Kiesdach.

HÖHERE ERTRÄGE FÜR PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Wer auf seinem Gründach zudem eine Solaranlage errichtet, profitiert gleich mehrfach. In den vergangenen Jahren wurden technische Lösungen entwickelt, die die energiewirtschaftliche Nutzung und die Begrünung von Dächern optimal verbinden. Solarzellen arbeiten in der Kombination mit Gründächern sogar deutlich effektiver. Ein Grund: Während die Temperaturen auf nackten und bekiesten Flachdächern an heißen Sommertagen leicht 60 bis 80 Grad Celsius erreichen, werden auf begrünten Dachflächen in der Regel 35 Grad Celsius nicht überschritten. Auf einem konventionellen Flachdach führt die hohe Temperatur dazu, dass die Anlage nicht mehr in der optimalen Betriebstemperatur von 27 Grad arbeiten kann. Auf einem Gründach herrschen wesentlich niedrigere Temperaturen, die so zu der Leistungssteigerung beitragen. Die Pflanzen kühlen die Umgebungstemperatur und damit die Photovoltaikmodule. So reduzieren sie den wärmebedingten Leistungsverlust. Die Module erzielen dadurch einen zwei bis sechs prozentigen höheren Wirkungsgrad. Auch bei der Montage von Solarmodulen können Dachbegrünungen unterstützend wirken. Die Solarmodule werden über einen Tragrahmen an speziell konzipierten Basisplatten befestigt. Durch die Auflast der flächigen Substratschüttung sind die Anlagen wind- und sturmsicher verankert. Eine Durchdringung der Dachhaut ist nicht nötig, so dass mögliche Schäden vermieden werden. Diese Befestigungstechnik eignet sich auch für Solarthermieanlagen.

PFLEGE VON GRÜNDÄCHERN UND FASSADENBEGRÜNUNGEN

Begrünte Dächer und Fassaden können ihre positiven Wirkungen langfristig und nachhaltig nur entfalten, wenn die Vegetation fachgerecht gepflegt und die technischen Einrichtungen regelmäßig gewartet werden. Zur Unterstützung bei dieser Anforderung hilft die Stadt Hamburg mit zielgerichteten Informationen. Die kostenlosen Broschüren „Handreichung zur Pflege und Wartung von Dachbegrünungen“ sowie „Handbuch Grüne Wände“ enthalten nützliche Hinweise und Anleitungen zur Pflege. Auch Nicht-Fachleute werden in die Lage versetzt, die grundlegenden Pflegemaßnahmen durchzuführen und beurteilen zu können, in welchen Fällen Fachleute des Garten- und Landschaftsbaus hinzugezogen werden müssen. Beide Broschüren sind unter folgender Website https://www.hamburg.de/gruendach zu finden.

FÖRDERUNG VON DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG

Bei den regierenden Parteien Hamburgs gibt es einen breiten politischen Konsens zur Förderung von Dach- und Fassadenbegrünung. Dachbegrünungen werden in Hamburg bereits seit 2015 durch öffentliche Zuschüsse und indirekt durch die Gebührenreduktion bei der Splittung der Abwassergebühr gefördert. Gefördert werden Dachbegrünungen auf oberirdischen Geschossen von Neu- und Bestandsgebäuden, die freiwillig durchgeführt werden und nicht aufgrund rechtlicher Regelungen erforderlich sind.

Im Juni 2020 wurde das Förderprogramm um Fassadenbegrünung erweitert und um fünf Jahre bis 2025 verlängert. Grüne Fassaden werden pauschal mit 40 Prozent der Baukosten gefördert. Die Zuschüsse gelten für boden- und wandgebundene Begrünungen, vorbereitende Arbeiten, Rankhilfen, Pflanzen, Pflanzmaßnahmen, Bewässerungssysteme, Fertigstellungspflege sowie die Nebenkosten für eine fachliche Planung und Betreuung. ☐

Dr. Hanna Bornholdt arbeitet im Bereich Stadtgrün bei der Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft (BUKEA). Die promovierte Landschaftsarchitektin koordiniert die Gründachstrategie der Stadt Hamburg.

ARCHITEKTENWETTBEWERBE VON BAUGEMEINSCHAFTEN

Das Recht auf freie Architektenwahl wird zunehmend in Frage gestellt

Tobias Behrens und Joachim Reinig

In den vielen großen neuen Stadtentwicklungsgebieten wurden von Seiten der Stadtplanung und des Hamburger Oberbaudirektors bisher immer sehr aufwendige Architektenwettbewerbe gefordert.

DIE ERFAHRUNGEN MIT ARCHITEKTENWETTBEWERBEN

Dies hat oftmals dazu geführt, dass sich Kleingenossenschaften kaum an diesen Grundstücksausschreibungen beteiligt haben, weil der Aufwand im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht umsetzbar erschien. Wenn es doch versucht wurde, sind diese Projekte gescheitert – wie z. B. im Pergolenviertel. Nur einmal hat es funktioniert: Die Realisierung der Baugemeinschaft Möwe mit der wohnreform eG in der Mitte Altona.

STATTBAU HAMBURG hat in den letzten Jahren als Sachpreisrichter an folgenden Wettbewerben als Mitglied des Verfahrens teilgenommen: Eppendorf (ehemaliges Bethanien-Krankenhaus in der Martinistraße), Mitte Altona (zwei Baublöcke, insgesamt neun Grundstücke), Barmbek/Wittenkamp und Stellingen/Sportplatzring.

Auslober waren immer traditionelle Genossenschaften, bis auf das Vorhaben in der Mitte Altona. Hier waren bei neun Bauherren auch eine Kleingenossenschaft und zwei Eigentümergemeinschaften dabei.

Unterm Strich sind nach unseren Erfahrungen diese Wettbewerbe immer kostentreibend, weil in solchen Sitzungen niemand das Kostenthema ernsthaft anspricht, es ist auch nicht wirklich Gegenstand der Vorprüfung. Zwar gibt es manchmal Aussagen zu den Kosten, aber die werden dann ganz locker beiseite gewischt, begründet mit der Schönheit des favorisierten Entwurfs.

Der Oberbaudirektor oder der Stadtplaner oder Baudezernent des Bezirks sind bei solchen Diskussionen immer sehr meinungsstark präsent und setzen häufig ihren Willen bzw. ihre Geschmacksvorstellungen durch. Objektive Kriterien sind nicht oftmals nicht erkennbar.

Die mit der Entscheidung für den Siegerentwurf verbundenen Mehrkosten (im Vergleich zu den anderen Entwürfen), muss immer der Bauherr bezahlen. Es gibt in der Hamburger Förderung nur einen Baustein für Wettbewerbe, in dem werden bis zu 40 % der Kosten als Zuschuss (max. 50.000 €) mitgefördert. Für alle anderen mit dem Siegerentwurf verbundenen Zusatzkosten gibt es keine zusätzlichen Förderbausteine.

Deshalb bedeuten Architektenwettbewerbe für Kleingenossenschaften immer ein gewisses Kostenrisiko, wenn der vermutlich teure Siegerentwurf umgesetzt werden muss.

Drei kleigenossenschaftliche Projekte hat STATTBAU HAMBURG in den letzten Jahren in Hamburg betreut: Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg (2019 bezogen), Brückwiesenstraße in Groß Borstel (Mitte 2020 bezogen) und Sanitastraße in Wilhelmsburg (Baubeginn Anfang 2021).

Alle Planungsprozesse liefen ohne Wettbewerbe, die Gruppen haben sich ihren Architekten selbst gesucht und dann den Entwurf mit der Stadtplanung in intensiven ➪

BAUGEMEINSCHAFTEN UND GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN – JETZT AUCH VERSTÄRKT IN BREMEN

Die Freie und Hansestadt Bremen hat im Juli 2020 den „Stadtentwicklungsplan Wohnen (STEP Wohnen) Bremen 2030“ herausgebracht. In diesem Plan hat sich die Stadt ehrgeizige Ziele zum Ausbau des Wohnungsbaus in Bremen vorgenommen. Dazu wurde eine Situationsanalyse durchgeführt und fünf Handlungsfelder definiert. In dem Handlungsfeld C gibt es aussagen zu den Schwerpunkten Baugemeinschaften und gemeinschaftliches Wohnen sowie die Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnens.

Dort heißt es unter anderem: „Da kooperative Wohnungsmarktakteure*innen wie Genossenschaften und Baugemeinschaften in vielen Fällen besondere soziale und oder kulturelle Leistung und somit positive Impulse für die Quartiere erbringen, sind sie ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus.“

Vor dem Hintergrund dieser Erkenntnis soll die Grundstücksvergabe zukünftig für dieses Segment des Wohnungsbaus nach Konzeptausschreibung, Anhandgaben und Erbbaurechten erfolgen. Außerdem ist die Auflegung eines besonderen Genossenschaftsförderprogramms geplant.

Die Koordination dieser Aufgabe wird von der in Bremen seit ca. einem Jahr arbeitenden Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) nach Hamburger Vorbild übernommen.□

Tobias Behrens hat die zuständige Senatsverwaltung bei der Aufstellung des STEP Wohnen beraten.

AUSZUG AUS:
RICHTLINIE FÜR PLANUNGSWETTBEWERBE
RPW 2013, FASSUNG VOM 31. JANUAR 2013

[...]

§ 2 Wettbewerbsbeteiligte
(1) Auslober

Auslober sind öffentliche oder private Auftraggeber, die zur Lösung einer Aufgabe einen Wettbewerb ausschreiben. Der Auslober definiert die Aufgabe, lobt den Wettbewerb aus, bestimmt die Verfahrensart und beruft das Preisgericht.

§ 3 Wettbewerbsverfahren [...]
(5) Kooperatives Verfahren

Wenn eine Aufgabe oder ihre Ziele vom Auslober nicht eindeutig definiert werden können, zum Beispiel bei städtebaulichen Aufgaben, kann er das kooperative Verfahren wählen. Besonderes Kennzeichen ist die schrittweise Annäherung an Aufgabe und Ziele in einem Meinungsaustausch zwischen den beteiligten. Dabei müssen alle Teilnehmer auf dem gleichen Informationsstand gehalten werden. Die Anonymität nach § 1 kann ausnahmsweise, zum Beispiel zur Präsentation von Zwischen- und Endergebnissen, aufgehoben werden ...

§ 2 Wettbewerbsbeteiligte [...]
(3) Preisgericht

Das Preisgerich t ist unabhängiger Berater des Auslobers. Es wirkt bei der Vorbereitung und Auslobung des Wettbewerbs, zum Beispiel in Form einer Preisrichtervorbesprechung, mit. Das Preisgericht entscheidet über die Wettbewerbsarbeiten und soll an der Vermittlung der Ergebnisse beteiligt werden.

§ 6 Preisgericht
(1) Zusammensetzung und Qualifikation

Das Preisgericht darf nur aus natürlichen Personen bestehen, die von den Teilnehmern des Wettbewerbs unabhängig sind. Die Mitglieder des Preisgerichts haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Der Auslober bestimmt die Preisrichter und Stellvertreter. Zur Sicherstellung der Beschlussfähigkeit beruft der Auslober eine ausreichende Anzahl von Stellvertretern. Das Preisgericht besteht aus Fach- und Sachpreisrichtern. Fachpreisrichter besitzen die fachliche Qualifikation der Teilnehmer. Sachpreisrichter sollen mit der Wettbewerbsaufgabe und den örtlichen Verhältnissen besonders vertraut sein ... Die Zahl der Preisrichter ist ungerade. Davon abweichend besteht bei Wettbewerben privater Auslober mindestens die Hälfte der Preisrichter aus Fachpreisrichtern; hiervon ist die Mehrheit unabhängig vom Auslober.

1

Gesprächen abgestimmt. So bestimmt die Baugruppe das Geschehen und kann in Abstimmung mit ihrem ArchitektIn auch immer die Kostenseite mit im Auge behalten. STATTBAU HAMBURG empfiehlt daher ganz auf Wettbewerbe in der Realisierung von Baugemeinschaften zu verzichten.

Eine Variante ist ein kleineres Verfahren zum städtebaulichen Entwurf, wie es zum Beispiel bei zwei Stiftungen in Blankenese durchgeführt wurde. Dort gab es kein Baurecht für das, was die Stiftungen neu bauen wollten. In Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirk und dem Oberbaudirektor wurde von den Stiftungen ein kleines städtebauliches Entwurfsverfahren durchgeführt mit drei von den Stiftungen ausgesuchten Büros Es gab einen Betreuer für das Verfahren und ein Programmheft dazu, was in Abstimmung mit dem Bezirk

GUTE STÄDTEBAULICHE QUALITÄT HÄNGT NICHT IMMER VON ARCHITEKTEN-WETTBEWERBEN AB. DIE HAMBURGER ELBPHILHARMONIE VON HERZOG & DEMEURON KAM AUCH OHNE WETTBEWERB ZU EINEM GUTEN ERGEBIS.

Foto Hackercatxxy

erstellt wurde. Bei der Jury waren dann dabei: freie Architekt*innen, Oberbaudirektor und Bezirk, die Stiftungen und auch die Kommunalpolitik mit allen Fraktionen. Dann wurde ein Siegerentwurf gefunden und es konnte direkt ein Bauantrag eingereicht werden, d. h. auf ein Vorbescheidsverfahren konnte verzichtet werden.

WENN WETTBEWERBE – DANN KOOPERATIVE VERFAHREN

Wenn an besonderen Stellen in der Stadt aus herausragenden städtebaulichen Gründen ein Wettbewerbsverfahren für Baugemeinschaften verpflichtet wird, sollte dies die Interessen der Baugemeinschaften und deren wirtschaftliche Möglichkeiten berücksichtigen. Das bedeutet:

Grundlage ist die Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.1.2013. Das Standardverfahren ist der Kooperative Wettbewerb. AusloberIn ist maßgeblich die Baugemeinschaft. Sie bestimmt die Aufgabe, lobt den Wettbewerb aus, bestimmt die Verfahrensart und beruft das Preisgericht.

Bei Baugemeinschaftsprojekten unter dem Dach von Traditionsgenossenschaften wird mit der Baugemeinschaft ein Einvernehmen und Parität hergestellt. Die auslobende Baugemeinschaft kooperiert dabei mit der Stadt Hamburg, vertreten durch den Oberbaudirektor und der Bezirksverwaltung und den kommunalpolitischen Vertreter*innen aus der Bezirksverwaltung. Dabei lässt sich die Baugemeinschaft in der Regel auch von erfahrenden Baubetreuer*innen beraten.

Die AusloberIn bestimmt die Anzahl der Teilnehmer*innen und wählt diese aus. Das Preisgericht ist unabhängiger Berater der AusloberIn. Es wird nach seiner Qualifikation ausgewählt, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen von Baugemeinschaften.

Zu den Wettbewerbsaufgaben gehört auch die Darstellung der Methoden kooperativen Planens und einer Darstellung des Vorgehens bei der Beteiligung der Nutzer. □

Tobias Behrens Geschäftsführer von STATTBAU HAMBURG und der Architekt Joachim Reinig sind im **FREIHAUS**-Beirat engagiert.

DIE STUNDE DER NACHBARSCHAFT

Wie kommen die Wohnprojekte durch die Pandemie?

Das Leben in (alternativen) Wohnprojekten wird in der Gesellschaft oftmals verbunden mit einer Wohnform, in der man nicht anonym nebeneinander wohnt, sondern die Nachbarn gut kennt, sie vielleicht auch Teil des Freundeskreises werden. So achtet man auch in schwierigen Zeiten aufeinander und unterstützt sich gegenseitig.

FREIHAUS wollte wissen, ob dies in Zeiten von Corona auch so ist und was in diesen besonderen Zeiten in den Gemeinschaften so passiert ist. Die Stunde der Nachbarschaft – gab es die in Zeiten von Corona?

Auf unsere Anfrage an die Wohnprojekte, uns zu diesem Thema Berichte und Eindrücke zu schildern, haben wir eine Reihe von Rückmeldungen bekommen. Auszüge aus diesen Berichten sind im Folgenden abgedruckt.

Ein Projekt aus dem Hamburger Osten

HOMESCHOOLING IM TREPPENHAUS

Es klingelt an der Tür, da stehen drei Nachbarskinder (9, 7, 5 Jahre alt). Wir haben uns lange nicht gesehen […] Lyra, die Älteste, hat eine Hausaufgabe. Sie soll herausfinden, was „Müll“ in verschiedenen Sprachen heißt. Ungarisch, Englisch, Französisch, Spanisch und Italienisch hat sie schon. Ob wir noch weitere Sprachenbeisteuern könnten? Meine Tochter kann ins Schwedische und Dänische übersetzen. Lyra freut sich und, damit wir auch etwas lernen, schreibt sie uns das ungarische Wort „szemét“ und noch ein paar kurze Sätze auf.

Die Jüngste hat eine Rakete gebastelt und demonstriert uns, wie sie fliegt. Alle drei nutzen das alte Treppengeländer für kleine Kletterkunststücke, bis sie zum Mittagessen gerufen werden.

Ein Projekt aus Niedersachsen

DA ICH KÜNSTLERISCH GAR NICHTS MEHR ARBEITEN DARF,

habe ich bei einem Landwirt in unserem Dorf als Hilfskraft angefangen: Harte, körperliche Arbeit, dauernd draußen an der frischen Luft und ganz viel lernen über Maschinen, Ackerbau und die bäuerliche Mentalität – Krise als Chance hier vor Ort nochmal richtig anzuwachsen.

Ein Projekt aus dem Hamburger Osten

WIR HABEN DEN RIESIGEN GARTEN…

…und können uns draußen mit Abstandbegegnen und ein Schwätzchen halten oder einfach zusammen in der Sonne sitzen und den Frühling genießen. Zum Glück ist das Ganze nicht im November gestartet.

Ein Projekt aus Niedersachsen

Und unsere älteste Bewohnerin (86 Jahre)

steht sehr gelassen all dem gegenüber und sagte dazu: „Aber an irgendwas muss man doch sterben dürfen!“

Das größte Wunder für unsere Gemeinschaft war die Geburt von Yara hier auf dem Hof, einem feinen, starken Mädchen, an der wir uns alle erfreuen. Insofern fühlen wir uns hier gesegnet und reich beschenkt.

Ein Projekt aus Niedersachsen

OBWOHL ÄUSSERLICH MEHR DISTANZIERUNG GEFORDERT

und von uns unterschiedlich strikt gelebt wird, erlebe ich eher intensive Zeiten in unserer Gemeinschaft durch Konflikte, Auseinandersetzung und wieder Bemühen um Gemeinsames. Es ist eine Zeit, in der Verdrängtes sichtbar wird und auf Erlösung drängt.

Ein Projekt aus dem Hamburger Süd-Osten

WIR HABEN IN EINEM HAUS EINE „ALTEN-WG“,

DIE SICH SEIT VOR-CORONA-ZEITEN REGELMÄSSIG (Z.B. ZUM DOPPELKOPF UND KOCHEN) TRIFFT UND SEIT DEM EINSETZEN DER „KRISE“ DAS GRÖSSTENTEILS WEITER MIT DER „KRISE“ ANGEMESSENEN ÄNDERUNGEN TUT, MIT DER WIR TROTZ CORONA AUCH WEITERHIN SPASS HABEN – UND GLEICHZEITIG VERSUCHEN WIR, ANGEMESSENE ABSTÄNDE EINZUH ALTEN. WIR GEHEN AUCH ZUSAMMEN SPAZIEREN, TEILEN UNS ABER AUF JE ZWEI AUF UND TAUSCHEN DANN MAL DURCH.

Illustrationen (Pfeil) corpus delicti, (Palette) Ben Avery, (Karotten) RUU/THe Noun Project

Ein Projekt aus Niedersachsen

VIELE VON UNS SIND MEHR HIER,

das Leben ist ruhiger geworden, der Himmel blauer und manches können wir genießen. Aber es gibt auch die andere Seite, dass einige von uns beruflich mehr gefordert sind als zuvor, während andere plötzlich kein Geld mehr auf ihr Konto bekommen und auch keine Hilfe vom Rettungspaket (das ist in Niedersachsen anders als in Hamburg) in Sicht ist. Wir haben unter uns einen Sozialfond gegründet. Und zum Glück steht die Gemeinschaft noch nicht vor der Herausforderung Mieten, die nicht mehr gezahlt werden können, auffangen zu müssen.

Ein Projekt aus dem Hamburger Osten

JETZT GEHT NICHTS MEHR

Kein Chor, keine Ukulele, kein Sport, kein Minijob, Kontaktbeschränkung, kein Qigong und Meditationsgruppen.

Um mich herum im Projekt sind alle im Home-Office, müssen ihren Alltag mit Kindern und Familie organisieren. Ich muss meinen Alltag ohne all das strukturieren. Ich vermisse Alles.

Ein Projekt aus dem Hamburger Norden

DAS VEREINSSPORT-VERBOT MACHT EINIGEN BEWOHNER*INNEN SEHR ZU SCHAFFEN.

Als kleine Kompensation haben wir eine schon lange bestehende Tradition ausgeweitet: Statt wie früher Sonntagmorgen treffen wir uns nun jeden Morgen um halb elf vor dem Gemeinschaftsraum, um zusammen eine Runde im Stadtpark zu gehen.

Früher sind wir in einer kleinen Gruppe gewalkt, heute teilen wir uns in Zweiergruppen auf.Mal kommen nur zwei Leute, mal acht oder neun. Seit der Pandemie nehmen auch ein paar Leute aus dem Quartier teil, die früher nicht gekommen sind. Manche sind gehbehindert und gehen nur ein kleines Stück, andere bevorzugen ein sportliches Walken. Als täglicher Treffpunkt ist es ein kleines Gegengewicht zu Einsamkeit und Strukturlosigkeit und stärkt die Gesundheit.

Ein Projekt aus dem Hamburger Norden

DER SCHON LANGE BESTEHENDE HAUSCHOR

veranstaltet jetzt regelmäßige kleine Konzerte im Innenhof und auf den umliegenden Balkonen, unterstützt von den Hobby- oder Profimusikern unter den Nachbarn.

Ein Projekt aus dem Hamburger Osten

NACHDEM KLAR WAR WIR MÜSSEN IN HAMBURG AUCH MASKEN TRAGEN,

HABE ICH IM PROJEKT ANGEBOTEN WELCHE ZU NÄHEN. ALSO HABE ICH DANN NÄH- OFFICE GEMACHT. DAS WURDE AUCH GUT ANGENOMMEN. EINIGE KINDER KAMEN SELBST UND HABEN SICH DEN PASSENDEN STOFF AUSGESUCHT. ALS DANK HABE ICH MIR BLUMEN FÜR DEN BALKON GEWÜNSCHT.

Ein Projekt aus dem Hamburger Süd-Osten

Da sich einzelne Teilnehmer trotz Abstand nicht sicher...

...auf einer Vorstandssitzung fühlen, wurde versucht, die Sitzung online abzuhalten. Das hat nicht gut geklappt. Der gemeinschaftliche Austausch, das Miteinander aller Erwachsenen und somit die weiteren Entwicklungen und die Aktivität der GBR/Baugemeinschaft ist jedoch nahezu zum Erliegen gekommen. Externe Freundschaften leiden – das gilt zunehmend für Alle, von den älteren Kindern bis zu den Erwachsenen.

Ein Projekt aus dem Hamburger Osten

DER AM HÄUFIGSTEN GEHÖRTE SATZ IST: „BRAUCHST DU IRGENDWAS?“

besonders von unseren Marktfrauen ausgesprochen, die weiterhin tapfer an Obst und Gemüseständen auf dem Wochenmarkt mitarbeiten. Oder moderner in der Familien App: „Ich gehe zu Aldi, was soll ich mitbringen?“ Dabei bin ich keine Invalidin, noch nicht mal über 70, dennoch von einem Tag auf den anderen gehöre ich zur „Risikogruppe“. Und es erscheinen vor meiner Tür Äpfel, die ersten Radieschen, Salat, Kräuterpflanzen, Käse, Eier, sogar im Laufe der Zeit HEFE!!! [...]...Also, [habe ich] Brot und Brötchen selber gebacken, als Überraschung anderen an die Tür gehängt zum Frühstück.

Ein Projekt aus dem Hamburger Norden

EINE ZEIT LANG HATTEN WIR VERSUCHT,

unsere kleinen Spielgelegenheiten im Hof und am Boulevard offen zu halten. Das führte dann dazu, dass Eltern und Kinderaus dem Viertel sich bei uns sammelten und es unseren Eltern zu voll wurde. Dann haben wir zunächst mit Schildern versucht, mehr Privatheit herzustellen. Als dann die hohen Bußgelder eingeführt wurden, haben wir alles abgesperrt. Nun kann sich leider keiner mehr mit seinem Kleinkind in die Sandkiste im Innenhof setzen.

➔ ZUSAMMENFASSEND

Es entsteht der Eindruck, dass die Bewohner eines Wohnprojekts durch die Gemeinschaft mehr getragen wurden, als wenn jemand (ohne Zugriff auf Freunde und Verwandte) in den Zeiten des Lockdowns auf sich gestellt war. Mehr Austausch, mehr Konfrontation, mehr miteinander leben, das wurde in den Antworten deutlich. DIE REDAKTION

Illustrationen (Tennis) Graphic Engineer, (Maske) Perfisima Shoeder, (Sandburg) Ian Rahmadi Kurniawan, (Pfeil) corpus delicti/THe Noun Project

WAHRHAFTIG EIN STARKES STÜCK MENSCHLICHKEIT!

Kollektiv in Quarantäne: Wie eine Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz die Coronakrise übersteht

Ulrike Petersen

Altwerden in Gemeinschaft: Unter diesem Motto wurde 2005 die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften unter dem Dach von STATTBAU HAMBURG installiert.

Als öffentlich geförderte und unabhängige Servicestelle steht sie Bürger*innen und Institutionen mit Rat und Tat zur Seite, wenn es um innovative Wohnformen für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf geht. 15 Jahre Hamburger Koordinationsstelle … eigentlich war in diesem Jahr Jubiläum angesagt, aber dann kam Corona! Aus diesem Grunde wird hier nicht von den Erfolgen und Stolpersteinen der Planung und Praxis kollektiver Wohn- und Hausgemeinschaften berichtet, sondern von einem „wahrhaftig starken Stück Menschlichkeit!“

MÄRZ 2020 – DIE ALLGEMEINVERFÜGUNG TRITT IN KRAFT

Am 15. März 2020 trat in Hamburg die Allgemeinverfügung zur Eindämmung des Coronavirus in Kraft. Im Laufe der folgenden Wochen und Monate, in denen Zusammenkünfte wie z. B. das WG-Angehörigenforum, das seit 2007 gemeinsam mit Alzheimergesellschaft Hamburg e. V. durchgeführt wird, nicht mehr „analog“ möglich waren, wurde der Austausch im WG-Netzwerk digital aufrechterhalten. In diesem Kontext sind zwei Interviews entstanden, die über die Landesgrenzen hinaus beeindruckten.

Im Folgenden wird das erste Interview mit der Angehörigensprecherin der WG abgedruckt. Das zweite Interview, an dem auch ein Teammitglied des ambulanten Pflegedienstes teilgenommen hat, finden Sie auf der Homepage unter https://www.koordinationsstelle-pflege-wgs-hamburg.de.

DIE MASKEN GIBT'S JETZT AUCH IM KIOSK AN DER ECKE

Foto Ulrike Petersen

MAI 2020 – 1. INTERVIEW MIT EINER ANGEHÖRIGENSPRECHERIN

Wann und wie haben Sie festgestellt, dass die WG von dem Coronavirus betroffen war?
Wir haben schon Anfang März gemerkt, dass mit einigen Bewohnern etwas nicht stimmt. Es kamen alle Symptome vor, die man mittlerweile kennt. Wir hatten durchgehend recht schnell sieben Bewohner und vier Mitarbeiter vom Pflegedienst, die vom Virus betroffen waren.

Wie groß waren Ihre Sorgen und Ängste?
Wir hatten sehr große Angst, da alle betroffenen Bewohner einen schweren Verlauf hatten. Es war furchtbar, dass wir als Angehörige nichts tun und nur hoffen konnten.

Hatten Sie sich mit dem Pflegeteam auf die Pandemie im Vorfeld vorbereitet?
Wir haben uns schon im Februar erstmalig mit dem Thema auseinander-

gesetzt und ein Worst-Case-Szenario mit dem Pflegedienst diskutiert und dann so auch umgesetzt. Der Pflegedienst hatte zum Glück vorsorglich mit Vorausschau auf die Ereignisse Schutzkleidung und Desinfektionsmittel ausreichend für alle beschafft. Und sich rechtzeitig um Testmaterial gekümmert.

Was wurde entschieden und praktisch unternommen, als bekannt wurde, dass die WG von Corona betroffen ist?
Unsere Angehörigengruppe und der Pflegedienst waren sich sofort einig, dass wir hier alle Maßnahmen ergreifen müssen, die auch in einem Pflegeheim ergriffen wurden. Sofortiger Besucherstopp und Schutzkleidung für den Pflegedienst.

Wie lief die Kommunikation unter den Angehörigen und mit dem Pflegedienst?
Wir haben die dringende Kommunikation direkt per WhatsApp gemacht. Das machen wir auch sonst. Angehörige und Pflegedienst. Jeden Abend bzw. auch mehrmals am Tag falls notwendig, eine Nachricht per WhatsApp und in der schwierigen Zeit mit Anrufen durch die Teamleitung, durch die Pflegedienstleitung und auch die Geschäftsführung des Pflegedienstes.

Haben Ärzte, das Gesundheitsamt und eventuell andere Personen/Institutionen von außen unterstützt?
Ja, da dies meldepflichtig ist, hatten wir sofort Kontakt zum Gesundheitsamt und entsprechenden Ärzten, welche uns sehr gut begleitet haben. Alle wichtigen Abstimmungen mit dem Gesundheitsamt hat die Geschäftsführung unseres Pflegedienstes für uns übernommen. Das lief alles sehr professionell ab. Und wir bekamen als Angehörige sofort alle notwendigen Informationen.

Zwei Wochen gemeinsame Quarantäne mit dem Pflegeteam: Wie sah der Alltag in der WG aus?
Unser großes Glück ist unser Pflegeteam. Sie sind einfach in die WG eingezogen. Da auch sie betroffen waren, entschied das Team seine Quarantäne in der WG durchzuführen. Sie hätten es zu Hause nicht ausgehalten, wenn sie ihre Bewohner alleine gelassen hätten. Da unser Pflege-Team zum Glück nur leichte Symptome hatte bzw. auch negativ getestet wurde, konnten sie unsere betroffenen Bewohner weiterhin pflegen und versorgen. Und es wurde nicht notwendig mit Notbesetzungen (fremde Menschen und unsicheres Umfeld) zu arbeiten.

Wie haben Sie es zusammen mit dem Pflegedienst geschafft, die alltägliche Versorgung aufrecht zu erhalten?
Wir haben in den ersten Tagen in der Angehörigengruppe alle Einkäufe übernommen, um den Pflegedienst vor Außenkontakt zu schützen. Dann haben wir zusätzlich ein kleines Bistro beauftragt, das Essen für alle zu kochen. Für alle weiteren Einkäufe haben wir einen Lieferdienst gefunden, der uns auch als „kleinen Kunden" belieferte und das nun auch weiterhin tut.

Wie ist es den erkrankten WG-Mitgliedern und den Pflegemitarbeiter*innen gesundheitlich ergangen?
Es war eine sehr harte Zeit. Da es unseren Bewohnern sehr schlecht ging durch den schweren Verlauf, mussten wir täglich mit allem rechnen. Ein Auf und Ab im Zustand der Bewohner und in der Hoffnung auf ein gutes Ende. Wir haben ca. 5 Wochen durchgehend gegen das Virus gekämpft. Das Pflegeteam hat 24 Stunden die Bewohner durch diese Zeit begleitet und sie wieder gesund gepflegt.

Gab es bedrohliche Situationen?
Ja, denn die Bewohner wurden immer schwächer und hatten nicht mehr viel entgegenzusetzen.

Musste jemand ins Krankenhaus?
Nein, zum Glück nicht, denn wir brauchten bei keinem eine künstliche Beatmung.

Fazit: Was hat geholfen, was war wirklich gut und wichtig, um diese Krise zu meistern?
Wir haben es unserem Pflegeteam zu verdanken, dass es alle geschafft haben. Sie haben unermüdlich unsere Lieben betreut, als wenn es ihre eigenen Mütter oder Väter wären. Es wurde geweint und gelacht. Aber durch das Menschbleiben in Krisenzeiten sind alle gut durch diese Zeit gekommen. Wir glauben, dass wir ohne dieses Pflegeteam unsere Lieben verloren hätten. Uns hat auch geholfen, dass wir als Angehörige zusammengehalten und ohne Diskussionen funktioniert haben. Wenn Aufgaben zu erledigen waren, haben wir innerhalb von Minuten die Lösung auf den Weg gebracht. Des Weiteren haben wir uns gegenseitig durch viele Telefonate miteinander gestützt und aufgebaut. Wir haben dadurch die Hoffnung nicht verloren und es war tröstlich zu wissen, dass wir uns aufeinander verlassen können. Und unsere Lieben von ihrem vertrauten Pflegeteam betreut und versorgt werden.

Was würden Sie anderen WGs empfehlen?
Man muss die eigenen Bedürfnisse zurückstecken und vertrauen. In diesen Zeiten helfen nur klare Kommunikation und Handeln ohne Diskussion. Jede Verzögerung kann den Bewohnern schaden. Offenheit und Austausch über jede kleine Veränderung ist ein Muss. Unterstützt euren Pflegedienst mit allem, was von außen zu bewerkstelligen ist. Alle Aufgaben, die von der Pflege abhalten und Zeit kosten, delegieren. Und Zusammen halten. Nur als Team schafft man das.

Wie geht es den Menschen in der WG jetzt?
Es geht allen gut. Wir halten uns noch immer an die Regeln und schützen, wo wir können. Es gibt noch Negativfälle, die wir nicht gefährden wollen. Letztendlich wissen wir ja nicht, ob es nun eine Immunität gibt oder wir wieder ansteckend sind. Kein Risiko eingehen ist unsere Devise!

SEPTEMBER 2020 – DAS ANGEHÖRIGENFORUM FINDET WIEDER STATT

Mit gebührendem Abstand fand im September 2020 das Forum der An- und Zugehörigen endlich wieder analog statt. Selbstredend ging es – auch – um das Thema Corona, um die guten und weniger guten Erlebnisse, um kritische Ereignisse und die Bewältigung praktischer Alltagsfragen und die enormen psychosozialen Belastungen auf Seiten der Familien und der Pfleger*innen. Was lernen wir daraus? Wohlwissend, dass die Infektionsgefahr noch nicht überstanden ist, wird die Koordinationsstelle gemeinsam mit den Beteiligten das WG-Netzwerkes diese Erfahrungen in den kommenden Monaten aufarbeiten und praxisbasierte Empfehlungen veröffentlichen. □

Ulrike Petersen ist Mitarbeiterin bei STATTBAU HAMBURG und dort in der Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften tätig.

#EINFACHWOHNEN – IN HAMBURG NUR EIN TRAUM

Bessere Versorgung von Wohnungsnotfällen nicht auf der politischen Agenda des Senats

Stephan Nagel

Etwa 12.000 Wohnungsnotfälle kann die Stadt Hamburg nicht mit dringend benötigten Wohnungen versorgen. Das Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik[1] startete im August 2019 die Kampagne #einfachwohnen, um auf die dramatische Situation der Wohnungssuchenden aufmerksam zu machen. Über diese Kampagne im Vorfeld der Bürgerschaftswahl und ihre Hintergründe berichtet der folgende Text.

AUFTAKT DER KAMPAGNE MIT PRESSEKONFERENZ IM SEPTEMBER 2019 AM JUNGFERNSTIEG

Foto Diakonie Hamburg

Die „neue Wohnungsnot", die sich in vielen Regionen der Republik über einen längeren Zeitraum entwickelt hat, war im Laufe des Jahres 2012 auf den Titelseiten der großen Zeitungen und Magazine angekommen und rückte auch auf der politischen Agenda nach vorne. Die Antworten auf diese neue Wohnungsnot bestanden und bestehen in Hamburg wie anderen Ortes im Wesentlichen nur darin, den Wohnungsbau anzukurbeln, die Mietpreisentwicklung sorgenvoll zu betrachten und unentschieden ein bisschen zu bremsen sowie den Bau von Sozialwohnungen voranzutreiben. Zwar sind diese Maßnahmen notwendig und richtig, sie reichen aber nicht aus, um die auf dem Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten

mit Wohnraum zu versorgen. Denn es gibt viele Gruppen, die auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht nur aufgrund ihres Einkommens benachteiligt sind, sondern aufgrund von Vorbehalten diskriminiert und ausgegrenzt werden, oder aus anderen Gründen sich nicht selbst versorgen können. Der Bau von Sozialwohnungen allein kann dagegen nur wenig ausrichten, denn die auf dem Markt besonders Benachteiligten konkurrieren mit beliebteren oft in Arbeit stehenden Interessenten, die ebenfalls auf Sozialwohnungen angewiesen und zum Bezug berechtigt sind.

Besonders oft handelt es sich um Personen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, Haushalte (insbesondere mit Kindern) in sehr beengten Wohnverhältnissen, von Gewalt betroffene Personen, Personen, die aus sozialen und/oder therapeutischen Einrichtungen entlassen werden sollen, junge Erwachsene sowie von Wohnungslosigkeit bedrohte oder betroffene Personen. Diese Wohnungssuchenden werden, wenn sie dringend auf eine angemessene Wohnung angewiesen sind und sich nicht selbst versorgen können, in Hamburg durch die Bezirke als „vordringlich Wohnungssuchende" anerkannt (Dringlichkeitsscheine/Dringlichkeitsbestätigungen, sogenannte WA-Fälle).

ZAHL DER WOHNUNGSNOTFÄLLE STEIGT AN

Zwar hat der hamburgische Senat Anfang 2016 ein „Gesamtkonzept zur besseren Versorgung von anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum" (Drs 21/2905) auf den Weg gebracht und im weiteren Verlauf ein wenig nachgebessert, jedoch waren die projektierten Maßnahmen zur Lösung der Probleme in qualitativer und quantitativer Hinsicht völlig unzureichend: Jedes Jahr laufen weitere WA-Bindungen aus, die aktuell noch verbliebenen etwa 34.000 Bindungen für Wohnungsnotfälle werden sich in den nächsten fünf Jahren um weitere 9.000 reduzieren. Die bisherige – unzureichende – Zielsetzung, jährlich 500 neue Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende durch Wohnungsbau und Bindungsankäufe zu schaffen, wurde in keinem der vergangenen Jahre auch nur annähernd erreicht.

Ergebnis dieser verfehlten Politik: Die Zahl der unversorgt gebliebenen Wohnungsnotfälle stieg von 3.000 – 4.000 Haushalten vor gut zehn Jahren auf 7.857 Haushalte in 2015 und dann auf rund 12.000 Haushalte in 2019[2].

Caritas Hamburg, Diakonie Hamburg, Mieter helfen Mietern und STATTBAU HAMBURG gründeten angesichts dieser besorgniserregenden Entwicklungen das „Hamburger Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik" und stellten der Öffentlichkeit im Juni 2016 einen Ziel- und Maßnahmenplan[3] zur Veränderung der Situation vor. Die Lobbyaktivitäten dieses Bündnisses in den folgenden drei Jahren hatten jedoch keinen substantiellen Erfolg.

Im Vorfeld der Bürgerschaftswahl (23.02.2020) startete dann das Bündnis im Sommer 2019 die Kampagne #einfachwohnen, um die Notsituation der Wohnungsnotfälle und die Lösungsvorschläge einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen und den Druck auf die Politik zu erhöhen. Für diese Kampagne wurde ein breiterer Unterstützerkreis gewonnen

LEERSTAND ZU WOHNRAUM: PROTESTAKTION IN DER SOMMERHUDERSTRASSE IN ALTONA GEGEN DEN LEERSTAND VON ETWA ZWÖLF WOHNUNGEN (16.9.2019)

und eine eigene Website gestaltet[4]. Die Kernforderungen der Kampagne wurden in einem Aufruftext zusammengefasst: „ [...] Aber wir können die Wohnungsnot in den Griff bekommen. Dazu muss der Senat schnell und entschlossen handeln – mit einem klaren Programm für eine soziale Wohnungspolitik. Der Senat muss sich ein klares, überprüfbares Ziel setzen: In den nächsten fünf Jahren soll die Zahl der Wohnungsnotfälle halbiert werden. Bauen alleine reicht nicht. Zusätzlich müssen pro Jahr mindestens 5.000 Wohnungen für Wohnungsnotfälle aus dem Bestand zur Verfügung gestellt werden. Das ist möglich, wenn der Senat die verfügbaren Stellschrauben nutzt und die stadteigenen Betriebe (wie etwa die SAGA) in die Pflicht nimmt! Auf lange Sicht sind weitere Änderungen notwendig: Mehr Sozialwohnungen. Statt Drittelmix mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen bei Neubauprojekten. Mehr Wohnungsneubau für Wohnungsnotfälle. [...]"[5]

PROTEST STÖSST AUF ÖFFENTLICHE RESONANZ

Ab August 2019 meldete sich die Kampagne #einfachwohnen immer wieder auf Veranstaltungen und in Pressemitteilungen zu Wort. Darüber hinaus stellen einige Aktionen verschiedene Aspekte der Wohnungsnot und Lösungsansätze vor. Nach der

Foto Diakonie Hamburg

[1] Ein Zusammenschluss von Caritas Hamburg, Diakonie Hamburg, Mieter helfen Mietern e. V. und STATTBAU HAMBURG
[2] Hamburgische Bürgerschaft Drs. 19/8515; 21/9012; 21/16620; 2019: Drs. 21/20191 Hochrechnung B-Bestätigungen nur bis 31.6. D-Schein 31.12.19
[3] https://www.diakonie-hamburg.de/de/presse/Neues-Buendnis-Wohnungsnot-endlich-bekaempfen
[4] https://www.einfachwohnen-hamburg.de
[5] s://www.einfachwohnen-hamburg.de/aufruf

SYMBOLISCHER SPATENSTICH SOZIALER INVESTOREN AUF DEM GELÄNDE EINER EHEMALIGEN KASERNE IN BAHRENFELD: LANDESPASTOR DIRK AHRENS, PETRA EGGERT (SCHLÜSSELBUND EG) UND RAINER SCHÄFER (BEHRENS-STIFTUNG) (9.11.2019)

Auftaktpressekonferenz unter freiem Himmel auf der Reesendammbrücke – in Sichtweite des Rathauses – wurde im September 2019 vor einem seit sechs Jahren leerstehenden Haus in der Sommerhuder Straße auf den Skandal des Wohnungsleerstandes aufmerksam gemacht. Später wurde gemeinsam mit bauwilligen sozialen Investoren im Rahmen eines symbolischen ersten Spatenstichs auf einem Grundstück in Bahrenfeld der Senat aufgefordert, städtische Flächen für Wohnungsbau für Menschen in Not anzubieten. Mit einer Aktion auf dem Kleinen Grasbrook bekräftigte die Kampagne ihre Forderung nach einer 50-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau und forderte, dass die Hälfte der in diesem Stadtteil geplanten 3.000 Wohnungen öffentlich gefördert – und wiederum die Hälfte davon speziell für Wohnungsnotfälle gebaut werden sollen.

Diese Aktivitäten fanden zwar Resonanz in den Medien und in einer kritischen Öffentlichkeit nicht jedoch bei den politisch Verantwortlichen. Im Koalitionsvertrag[6], der nach der Wahl im Februar zwischen SPD und Grünen coronabedingt erst im Juni 2020 vereinbart wurde, finden sich keine Maßnahmen, die die Versorgung der Wohnungsnotfälle verbessern könnten.

… NICHT JEDOCH IN DER POLITIK

Es findet sich nicht einmal die Absichtserklärung, die sogenannten Freistellungsgebiete in Mümmelmannsberg, Neuallermöhe-West, Steilshoop und Wilhelmsburg auslaufen zu lassen. Mit dieser kostenfreien Maßnahme könnten ab sofort jährlich rund 500 Wohnungen zusätzlich im Rahmen normaler Umzugsfluktuation Wohnungsnotfällen zur Verfügung gestellt werden. Sozialwohnungen mit einer zusätzlichen WA-Bindung würden so ihrer ursprünglichen und staatlich finanzierten Bestimmung zugeführt[7]. Im Rahmen eines Kooperationsvertrages könnten die Wohnungsunternehmen die wieder aktiv werdenden Bindungen im Rahmen des vereinbarten unternehmensinternen Bindungstausches in Stadtteilen ihrer Wahl verwirklichen. Schon deshalb sind Befürchtungen, die entsprechenden Stadteile könnten in eine Schieflage geraten, unberechtigt.

Die Kampagne #einfachwohnen hat ihr Ziel, dass Maßnahmen für eine deutliche Verbesserung der Versorgung von Wohnungsnotfällen im Koalitionsvertrag verankert werden, nicht erreicht. Offenbar fehlt der politische Wille, sich des Problems anzunehmen und sich an der Lösung des Problems messen zu lassen. Auch ist es nicht gelungen, die verantwortlichen Politiker von SPD und Grünen davon zu überzeugen, eine Lösung der Wohnungsversorgungskrise auch für Wohnungsnotfälle anzustreben und dies dazu gegen die Widerstände großer Teile der Wohnungswirtschaft und von Lokal- und Stadtentwicklungspolitikern sowie antizipierter Widerstände in der Bevölkerung zu verfolgen. Das im „Bündnis für das Wohnen“ zum Ausdruck kommende nicht nur kooperative, sondern auf Konsens mit der Wohnungswirtschaft angelegte Politikmodell, verhindert offenbar, dass – wenn nötig auch im Konflikt mit der Wohnungswirtschaft – für die auf dem Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten mehr erreicht werden kann. □

Stephan Nagel ist Referent für Wohnungslosen-, Suchtkrankenhilfe und Armut beim Diakonischen Werk Hamburg und hat in der Kampagne #einfachwohnen mitgearbeitet.

Foto Maurizio Bustamante

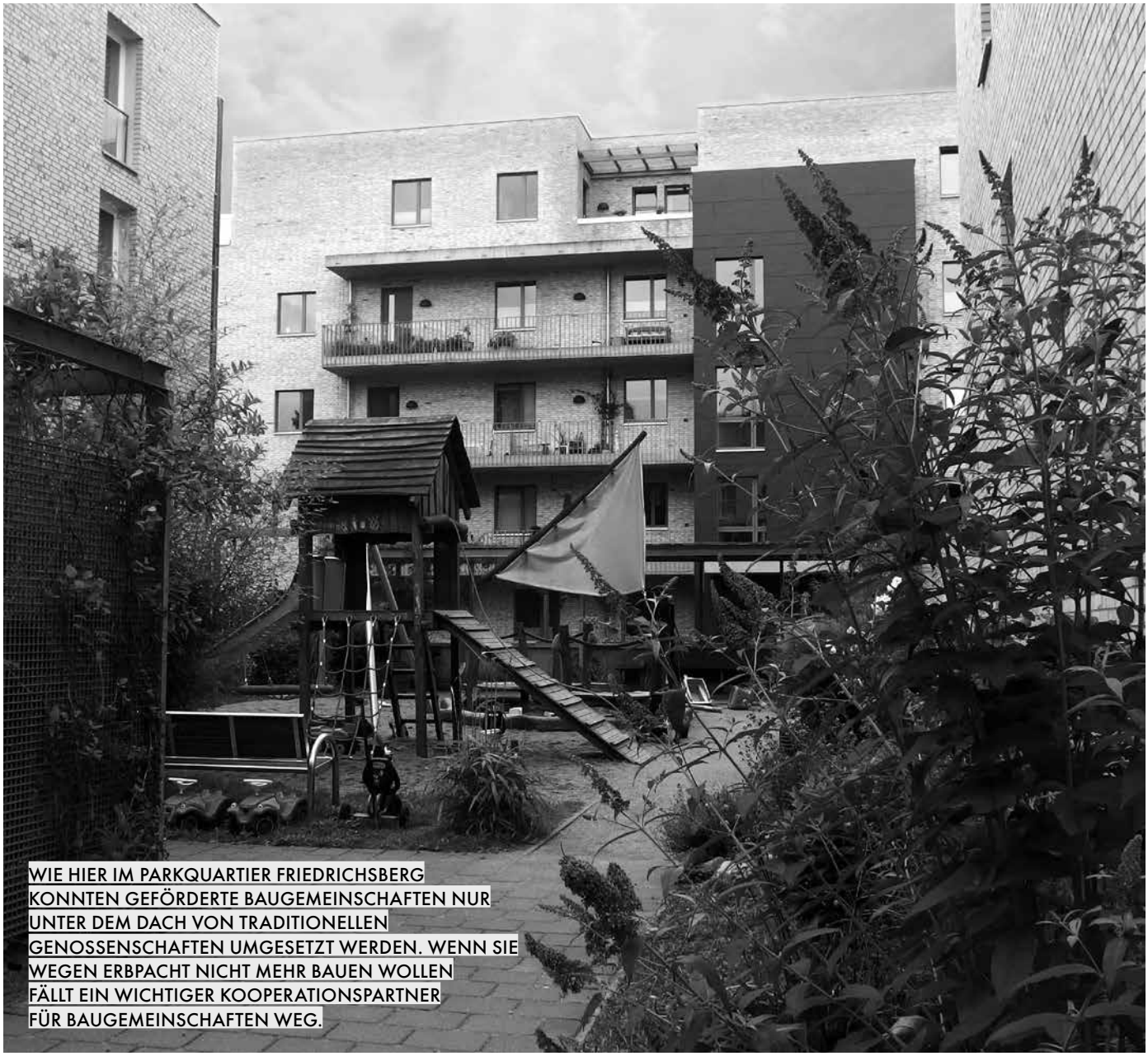
[6] https://www.spd-hamburg.de/fileadmin-hamburg/user_upload/Koalitionsvertrag2020.pdf
[7] https://www.einfachwohnen-hamburg.de/forderung-ab-2020-jaehrlich-500-wohnungen-zusaetzlich-fuer-menschen-in-wohnungsnot/#more-259

KEINE ÜBERREGULIERUNG, BITTE!?

Was bringt die großen Hamburger Genossenschaften dazu, marktliberale Forderungen an die Politik zu stellen?

Joscha Metzger

*Große Genossenschaften tragen in Hamburg mit ihren günstigen Mieten und dem ehrenamtlichen Engagement ihrer Mitglieder zu einer sozialen Stadtentwicklung bei. Sie genießen daher bei verschiedensten Akteuren einen sehr guten Ruf: Politiker*innen aller Parteien, zivilgesellschaftliche Initiativen sowie Mietervereine betonen regelmäßig ihren Beitrag zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums und gemischter Quartiere. Vor diesem Hintergrund wirken die Forderungen des Vereins der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften an den Senat vom Frühjahr 2020 irritierend: Die Wohnung, so lässt der Verein wissen, sei eine Ware und „Überregulation" schädlich für die Wohnungsversorgung. Die Forderungen zeigen auf, dass den Genossenschaften im Kontext der aktuellen Wohnungsfrage in Hamburg eine große Bedeutung zukommt.*



WIE HIER IM PARKQUARTIER FRIEDRICHSBERG KONNTEN GEFÖRDERTE BAUGEMEINSCHAFTEN NUR UNTER DEM DACH VON TRADITIONELLEN GENOSSENSCHAFTEN UMGESETZT WERDEN. WENN SIE WEGEN ERBPACHT NICHT MEHR BAUEN WOLLEN FÄLLT EIN WICHTIGER KOOPERATIONSPARTNER FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN WEG.

Foto STATTBAU Archiv

OB AUCH DER ANSPRUCH DER GENOSSENSCHAFTEN AN DEN WOHNUNGSBAU EBENSO VERBLASST, WIE DIESER SCHRIFTZUG AN EINER WAND IN HAMBURG-WILHELMSBURG, WIRD DIE ZUKUNFT ZEIGEN. ZU HOFFEN IST ES NICHT.

DIE WOHNUNG, EINE WARE?

Der Verein der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fordert in seiner Mitgliederzeitschrift vom Frühjahr 2020 einen „fairen Umgang" des Senats mit den Genossenschaften. Das klingt zunächst selbstverständlich. Die einzelnen Forderungen machen jedoch deutlich, dass es den Genossenschaften darum geht, eine weitere sozialpolitische Regulierung des Wohnungsmarktes zu verhindern und bereits existierende Regelungen zu liberalisieren. Der Verein fordert, dass die Stadt keine weiteren Beschränkungen der Mietendynamik beschließt, die Mehrkosten von Umweltschutzmaßnahmen oder solchen zum barrierefreien Wohnen übernimmt und Grundstücke nicht wie angekündigt in Erbpacht vergibt, sondern weiterhin verkauft. Ansätze wie den Mietendeckel in Berlin oder auch die Senkung der Kappungsgrenze (welche die gesetzlich zulässige Mietsteigerung auf derzeit 15 % in drei Jahren begrenzt) bezeichnet er als Populismus und meint, diese würden den Bau neuer Wohnungen verhindern und insbesondere solche Wohnungsunternehmen „bestrafen", die keine Maximalmieten verlangen. Da Erbpacht langfristig gesehen teurer sei, als Grundstücke zu kaufen, sieht er dieses bodenpolitische Instrument als „Misstrauensvotum" gegenüber den Genossenschaften an.

DIE BERLINER GROSSEN GENOSSENSCHAFTEN HABEN SICH MIT EINER WERBEKAMPAGNE IN DIE DEBATTE UM DEN MIETENDECKEL EINGEBRACHT – UND FORDERN IHRE MITGLIEDER AUF, DENSELBEN ZU VERHINDERN[1]

Seine Forderungen begründet der Verein folgendermaßen: Zum einen würde der Hamburger Wohnungsmarkt „funktionieren" und sei sogar „solidarisch organisiert". Diese Behauptungen begründet er mit der im bundesweiten Vergleich verhältnismäßig hohen Anzahl an Genossenschaftswohnungen in Hamburg. Zum anderen verweist er darauf, dass zwar das Wohnen ein „Grundrecht" sei, die Wohnung selbst aber eine „Ware". Diese Betrachtung ist in der wohnungspolitischen Debatte unangenehm vertraut: Die Liberalisierung des Marktes, die Abwehr zusätzlicher Kosten und die Drohung, bevor man Grundstücke in Erbpacht nehme, verzichte man lieber ganz auf das Bauen, sind von der profitorientierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft leidlich bekannt. Irritierend ist dabei nur, dass die Genossenschaften mit ihrer besonderen Geschichte als soziale Wohnungsunternehmen in diesen Chor miteinstimmen.

Die dreißig großen Genossenschaften, die den Verein der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften konstituieren, wurden als Selbsthilfeunternehmen in Krisenzeiten der vergangenen 150 Jahre gegründet, um auch einkommensschwachen Wohnungssuchenden eine gute Wohnung zu ermöglichen: Statt Luxus oder Kellerloch sollte ein guter Standard für alle geschaffen werden. Die Wohnungsgemeinnützigkeit verankerte die Bezahlbarkeit des Wohnens gesetzlich bis zu

[1][2] https://haus-und-grund-berlin.de/wohnungsbaugenossenschaften-gegen-mietendeckel/

Foto (li. o.) STATTBAU Archiv, (li. u.) Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

ihrer Abschaffung im Jahr 1990. Auf ihre Herkunft als sozialpolitisch orientierte Unternehmen beziehen sich die Genossenschaften auch in ihren aktuellen Forderungen mit Stolz: Sie reklamieren für sich, seit über 100 Jahren zum sozialen Frieden beizutragen.

Die Bezugnahme auf den Warencharakter der Wohnung macht jedoch ihre Abkehr von der eigenen Geschichte deutlich: Waren zeichnen sich genau dadurch aus, dass sie auf den Markt gebracht werden, um Profit zu erzielen. Solange Wohnraum als Ware gehandelt wird, lässt sich ein Grundrecht auf Wohnen daher nicht verwirklichen – genau das zeigt der hohe Verdrängungsdruck auf dem dynamischen Wohnungsmarkt in Hamburg. Die auf Demonstrationen häufig geäußerte Parole „die Wohnung ist keine Ware" zielt darauf ab, Spekulation zu unterbinden und den Preis des Wohnens auf die notwendigen Kosten zu reduzieren. Es geht darum, die Wohnungswirtschaft – z. B. durch eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit – so zu bändigen, dass ihr Angebot wieder den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden entspricht.

DIE POLITISCHE ROLLE DER GROSSEN GENOSSENSCHAFTEN

Wie kommt es, dass sich die Genossenschaften den Widerspruch leisten können, politisch gegen die Interessen ihrer Mitglieder und derjenigen, die es werden wollen, zu agitieren und sich auf der anderen Seite positiv auf Begriffe wie Solidarität und den sozialen Frieden zu beziehen?

Kritik an großen Genossenschaften ist an sich nicht neu. Bereits in den 1980er Jahren betonte der bekannte Genossenschaftstheoretiker Klaus Novy, dass sich immer mehr Bestandsgenossenschaften gegenüber ihren Bewohner*innen wie ganz normale kapitalistische Unternehmen verhalten. Seine Kritik zielte jedoch vorrangig auf mangelnde Mitbestimmungsmöglichkeiten und eine geringe Toleranz gegenüber alternativen Lebensentwürfen und weniger auf die Höhe der Miete.

Nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit begannen die großen Genossenschaften sich dem Marktgeschehen anzupassen. Sie taten dies in zweifacher Hinsicht: Zum einen erschlossen sie neue Zielgruppen, was auch beinhaltete, für Menschen mit höherem Einkommen zu bauen. Dies wurde unter den Bedingungen eines entspannten Wohnungsmarktes am Ende der 1990er Jahre öffentlich kaum als Problem wahrgenommen. Zum anderen wandten sie sich der Quartiersentwicklung zu und bezogen sich positiv auf Ideen wie Partizipation, Nachbarschaft und Gemeinschaft. Auch wenn die Mitbestimmung in Sachen der Geschäftsführung nach wie vor sehr begrenzt ist, bieten sich ihren Mitgliedern viele Möglichkeiten zum ehrenamtlichen Engagement. Dies wurde in der Öffentlichkeit sehr positiv wahrgenommen. Im Ergebnis galten die Genossenschaften zum Beginn der 2010er Jahre – als die Mietendynamik in Hamburg insgesamt bereits bedrohliche Züge annahm – als die „Guten" auf dem Wohnungsmarkt.

Dieser gute Ruf hat sich bis heute erhalten. Es stellt sich aber die Frage, inwieweit die Genossenschaften ihm noch gerecht werden: Seit der Einrichtung des Bündnisses für das Wohnen im Jahr 2011 sitzen die Genossenschaften, vertreten durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, mit dem Senat und den Verbänden der profitorientierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft an einem Tisch – und machen sich zunehmend mit letzteren gemein.

WER VERTRITT HEUTE NOCH DIE INTERESSEN DER SOZIALEN BAUHERR*INNEN IN HAMBURG?

Mit ihrer ablehnenden Haltung gegenüber wohnungspolitischen Regulierungen agieren die Genossenschaften zunehmend als Sprachrohr der profitorientierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Indem sie dabei als Genossenschaftler*innen sprechen, bekommt ihre Aussage jedoch einen ganz anderen Klang: Wenn die „Guten" auf dem Markt gegen Regulierung sind, dann muss wohl etwas dran sein. Ist es aber nicht: Die Wohnungsmarktdynamik der letzten Jahre erfordert viel eher eine weitergehende sozialpolitische Regulierung. Welche Ansätze dafür die richtigen sind, kann und muss kreativ diskutiert werden – eine schlichte Ablehnung von Kappungsgrenze oder Mietendeckel hilft dabei nicht weiter. Es geht darum, Instrumente zu konzipieren, die Mieter*innen vor Verdrängung schützen und gleichzeitig Neubau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen nicht erschweren. Erbpacht ist dabei ein nützliches Instrument, mit dem Grundstückskosten gesenkt und es somit auch sozialen Bauherr*innen, die oftmals nur wenig Eigenkapital mitbringen, ermöglicht wird, zu bauen. Ein weitergehender Ansatz wäre eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit, die preiswerten Wohnungsbau fördert und auf Dauer bezahlbar hält.

DIE BERLINER GROSSEN GENOSSENSCHAFTEN HABEN SICH MIT EINER WERBEKAMPAGNE IN DIE DEBATTE UM DEN MIETENDECKEL EINGEBRACHT – ALS WICHTIGE RESSOURCE IHRER ARGUMENTATION DIENTE IHNEN DABEI IHR GUTER RUF.[2]

Anstelle dafür zu sorgen, dass sich der Markt den Anforderungen gemeinwohlorientierter Bauherr*innen anpasst, lassen sich die großen Genossenschaften mit ihren marktliberalen Forderungen jedoch vor den Karren der profitorientierten Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spannen. Für die weitere Entwicklung des Wohnens in Hamburg stellt dies eine gewichtige Hypothek dar: Wer ist heutzutage noch in der Lage und Willens, im benötigten Umfang Wohnungen für Menschen mit Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen?

Es ist an der Zeit, das Mietshäusersyndikat, junge Genossenschaften, Stiftungen und andere soziale Träger in das Bündnis für das Wohnen aufzunehmen. Ein solcherart erneuertes Bündnis könnte endlich damit beginnen, Rahmenbedingungen für das Wohnen zu schaffen, die den Bedürfnissen aller Wohnungssuchenden entsprechen – und nicht vorrangig derjenigen, die sich die überteuerten Mieten auf dem aufgeheizten Markt leisten können. □

Joscha Metzger hat am Institut für Geographie der Universität Hamburg zum Thema „Genossenschaften und die neue Wohnungsfrage" promoviert und arbeitet seit Mai 2020 bei STATTBAU HAMBURG im Bereich Projektentwicklung und Baubetreuung.

Foto Wohnungsbaugenossenschaften Berlin

ERWARTUNGSHORIZONTE UND PRAKTISCHE ERFAHRUNGEN

Eine Befragung von Baugemeinschaften in der HafenCity

Dr. Matthias Borscheid

Baugemeinschaften gelten als Bestandshalter von Wohnraum, Innovationstreiber bei der baulichen Umsetzung von nachhaltigen Konzepten und Katalysator für das Entstehen nachbarschaftlicher Netzwerke. Eine Befragung in der HafenCity befasst sich mit diesen Themen und möchte diese Aspekte näher beleuchten.

BLICK VON SÜDOSTEN AUF DIE HAFENCITY – DIE VIELEN BAUGEMEINSCHAFTEN IM QUARTIERBAAKENHAFEN SIND UNMITTELBAR AM WASSER VERORTET.

Foto HafenCity Hamburg GmbH/fotofrizz

BAUGEMEINSCHAFTEN IN DER HAFENCITY

In der HafenCity gibt es bereits einige Baugemeinschaften, die nach einer mehrjährigen Planungsphase zwischen 2007 und 2016 ihre Gebäude bezogen haben. Zwischen 2020 und 2024/25 werden insgesamt weitere 14 Wohnprojekte von Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen entstehen. Die Grundstücke des Quartiers sind mittlerweile anhand gegeben, einige Gebäude auf der Nordseite des Baakenhafens bereits fertiggestellt und bezogen und die Bebauung im südlichen Baakenhafen schreitet zügig voran.

DAS QUARTIER BAAKENHAFEN – ODER DIE VISION DES URBANEN DORFES

Im Baakenhafen wird mit über 2.100 Wohneinheiten für etwa 4.300 Bewohner*innen das bevölkerungsreichste Quartier in der HafenCity entstehen. Die Vision für das Quartier in der östlichen HafenCity ist die Realisierung eines familienfreundlichen, demografiefesten und sozial durchmischten Wohnumfeldes mit hoher Urbanität und einer feinkörnigen Nutzungsmischung, das einen hohen Aufenthalts- und Freizeitwert hat und das selbstbestimmte Wohnen bis ins hohe Alter gewährleisten soll. Diese Qualitäten sollen durch eine Bauherren-

DURCH NACHBARSCHAFTLICHE INITIATIVE ORGANISIERTE FESTE: FUSSBALLTURNIER AM LOHSEPARK IM JUNI 2019

NACHBARSCHAFTSFEST „10 JAHRE NETZWERK HAFENCITY" IM LOHSEPARK IM JUNI 2019

vielfalt, eine qualitativ hochwertige soziale Infrastruktur und die Förderung von sogenannten Sonderwohnformen für Studierende, Senioren und am Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen gefördert und gefestigt werden. Hinzu kommt die Umsetzung eines Quartiersmanagement-Konzepts für die HafenCity, das durch Mitwirken der Menschen im Stadtteil Angebote, Aktivitäten und Projekte für eine nachbarschaftliche Entwicklung und das Entstehen von Gemeinschaft ermöglichen soll.

ERWARTUNGSHALTUNG AN BAUGEMEINSCHAFTEN

Mitglieder von Baugemeinschaften sind Selbstnutzer und i.d.R. langfristige Bestandshalter von Wohnraum, denen ein ausgeprägtes lokales Interesse an einem lebendigen Wohnumfeld zugeschrieben wird. Baugemeinschaften werden in ihrer Bedeutung für das Sozialgefüge in urban geprägten Quartieren in einem Atemzug mit sozial gefördertem Wohnen und Baugenossenschaften genannt. Stadtentwicklungspolitisch werden Baugemeinschaften als eine Bereicherung für das Entstehen von nachbarschaftlichen Beziehungen eingeschätzt[1]. Hamburg hat die Erfahrung gemacht, dass sich der Wohnungsbau von Baugemeinschaften oft an hohen ökologischen und nachhaltigen Standards orientiert und somit von Baugemeinschaften eine vorbildgebende Innovationswirkung erwartet wird. Aufgrund dieser Qualitäten sind in Neubaugebieten in Hamburg bis zu 20 % des Geschosswohnungsbaus für die Vergabe an Wohnprojekten von Baugemeinschaften vorgesehen. Diese i.d.R. gemeinschaftlich geplanten Bauvorhaben stehen im Wettbewerb zueinander und im Rahmen des Bewertungsprozesses wird u. a. erwartet, dass geförderte Baugemeinschaften auch darlegen, wie sie sich mit sozialen Angeboten und Aktivitäten in den Stadtteil einbringen wollen, um einen sozialen Mehrwert für die Gemeinschaft zu leisten[2].

ERKENNTNISINTERESSE DER BEFRAGUNG

Vor dem Hintergrund der voranschreitenden baulichen Entwicklung der HafenCity im Quartier Baakenhafen hat die HafenCity Hamburg GmbH mit einer Befragung von Baugemeinschaften in der HafenCity begonnen. Die Befragung ist Teil einer weiter gefassten Rechercheaufgabe, die darauf abzielt, das Vernetzungs- und Kooperationspotenzial zwischen verschiedenen Akteuren und Institutionen im Stadtteil zu eruieren sowie ihre Erwartungshaltungen an den Stadtteil und ihre Motivationen, sich aktiv in der Nachbarschaft zu engagieren, zu erfassen. Die Fragen richten aber auch einen Blick auf die innere Organisation von Baugemeinschaften und die im Planungsprozess gesammelten Erfahrungen sowie auf die zu erwartenden Bedürfnisse an Gebäude und Quartiere, die den Bewohner*innen bis ins hohe Alter ein selbstbestimmtes Leben in „Ihrem Kiez" ermöglichen könnten.

Ziel der Befragung ist es, Erkenntnisse zu gewinnen, die für zukünftige Planungs- und lokale Entwicklungsprozesse in der HafenCity (und ggf. darüber hinaus) genutzt werden können. Eine umfassende Analyse einzelner Baugemeinschaften ist nicht vorgesehen. Durch die Befragung können nur einige wenige Perspektiven eingefangen werden, die nicht als repräsentativ für die jeweilige Baugemeinschaft gelten können. Diese können aber als Grundlage für eine tiefergehende Recherche dienen.

Die Befragungsreihe beginnt mit bereits etablierten Baugemeinschaften in der HafenCity, die Ende 2020 abgeschlossen sein wird und dann – nach Abstimmung des Fragenkatalogs – mit den neuen gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten im Quartier Baakenhafen fortgesetzt werden soll.

Anmerkung: Aufgrund der Coronabedingten gesellschaftlichen Situation, lassen sich z. Zt. keine verlässlichen Angaben zur Terminierung von Präsenzinterviews machen. Die Durchführung der Befragung von Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen über digitale online-Plattformen wird daher in Erwägung gezogen. □

Dr. Matthias Borscheid ist bei der HafenCity Hamburg GmbH zuständig für zivilgesellschaftliche Prozesse und soziale Themen. Der 50-jährige Diplom-Geograf und Sozialwissenschaftler war zwölf Jahre im irischen Dublin tätig, bis es den gebürtigen Bremerhavener wieder nach Norddeutschland zog. In der HafenCity arbeitet er seit Oktober 2017.

Foto HafenCity Zeitung/Wolfgang Timpe

[1] Siehe Drucksache 21/18146: https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/67780/baugemeinschaften_in_hamburg_stellungnahme_des_senats_zum_ersuchen_der_buergerschaft_vom_30_mai_2018_stadtplanung_von_heute_fuer_die_stadtentwicklun.pdf

[2] Siehe Bewertungskriterien: https://www.hamburg.de/contentblob/12761550/8d28731f96a3a0a566955d88d94a7e64/data/bewertungskriterien-fuer-gruppenauswahl.pdf

NEUE STÄDTISCHE WOHNUNGSVERWALTUNGSGESELLSCHAFT GEGRÜNDET

Solidargemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte sichern

Tobias Behrens im Interview mit Ralf Starke, Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft ABBMG

„Wir wollen den Erfolg der vorwiegend selbstverwalteten Wohnprojekte und Mietergenossenschaften aus den vergangenen Jahrzehnten sichern. Ein Verkauf kommt nur an Träger in Frage, die die Gewähr dafür bieten, dass die sozialen, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele weiterverfolgt werden und die Selbstverwaltung wie in der Vergangenheit gewährleisten.“ (Auszug aus dem Koalitionsvertrag 2015)

Hintergrund dieser Aussage im Koalitionsvertrag war die Angst vieler dieser selbstverwalteten und noch im Eigentum der FHH befindlichen Wohnprojekte, langfristig ihre Selbstverwaltung aufgeben zu müssen, da die Stadt solche Art von Wohnungsverwaltung bisher nicht gewährleisten konnte.

FREIHAUS: Herr Starke, wie ist es nach dieser Absichtserklärung weitergegangen mit der Sicherung der Projekte?
Starke: Im Sommer 2018 hat die Bürgerschaft einen Antrag der Koalitionsfraktionen für den langfristigen Erhalt der Selbstverwaltung der ABB-Wohnprojekte beschlossen, der unter anderem die Gründung einer städtischen Gesellschaft vorsieht, unter deren Dach die städtischen Wohnprojekte verwaltet werden sollen. In der Folge fanden Gespräche mit den ABB-Projekten statt, um auch die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft ABB Management GmbH (ABBMG) wurde daher im Februar 2020 gegründet. Als Geschäftsführer der ABBMG übernehme ich auch die Geschäftsführung der ABB Immobilienverwaltung GmbH &Co KG (ABBG), die die zehn Objekte ins Eigentum übernommen hat bzw. übernehmen wird. An dieser ABBG ist die Stadt Hamburg als Kommanditisten mit 100 % beteiligt. Damit ist die ABBG eine städtische, aber privatrechtliche Gesellschaft. Die

RALF STARKE, GESCHÄFTSFÜHRER DER VERWALTUNGS-GESELLSCHAFT ABBMG

ABBMG wird Grundeigentümerin der zehn ehemaligen ABB Projekte, die noch im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg sind und die über das sogenannte alternative Baubetreuungsprogramme (ABB Programm) der achtziger und neunziger Jahre umgebaut und gefördert wurden. Dafür wurde eine besondere Eigentumsrechtliche Konstruktion entwickelt (siehe Schaubild). Ziel dieser Konstruktion ist, ich zitierte aus der Drucksache, „Mit der Gründung der ABBG hat Hamburg die Chance, auch die solidargemeinschaftlich organisierten Projekte ... unter einem Dach langfristig und dauerhaft zu sichern und damit einen wichtigen Beitrag zu leisten, Hamburg als lebenswerte Stadt für alle zu erhalten und zu entwickeln.“ (DS 21/17030; Seite 5).

Auch ist die Möglichkeit gegeben, zukünftig weitere Projekte in die Verwaltung zu nehmen, allerdings gibt es hier noch keine konkreten Überlegungen. Die Gründung dieser neuen Gesellschaft ist vorangetrieben worden, da der Senat festgestellt hat, dass die vorhandenen städtischen Wohnungsbaugesellschaften SAGA oder fördern&wohnen „... andere Zielsetzungen haben und auf andere Zielgruppen ausgerichtet sind“, wie es in der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Drucksache heißt (DS 21/17030, Seite 4).

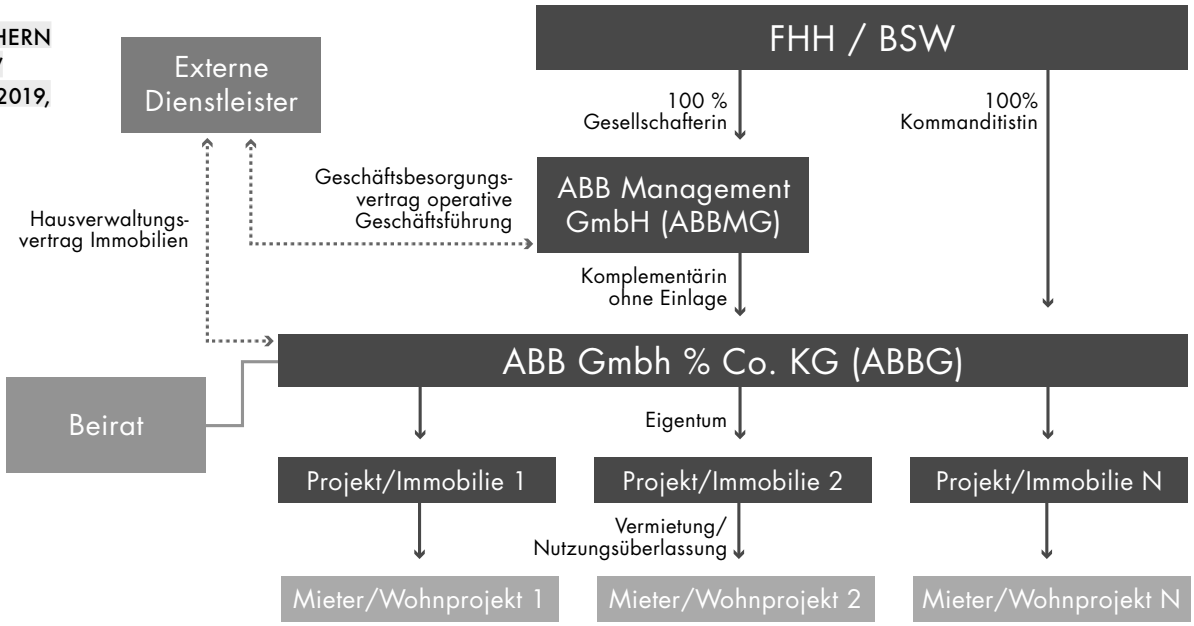
Welche Projekte werden von der ABBMG zukünftig verwaltet?
Starke: Es sind die Projekte in der Großen Freiheit, in der Winterstraße, der Tangstedter Landstraße, dem Rabenhorst, dem Billbrockdeich, der Mistralstraße, der Fuhlsbüttler Straße, der Wohlwillstraße, sowie der Mathildenstraße und der Bernstorffstraße.

Mit der konkreten Verwaltungsarbeit wurde schon gestartet?
Starke: Nein. Die Gesellschaft wurde zwar im Februar 2020 gegründet, aber mit der eigentlichen Arbeit ist noch nicht begonnen worden, da die Grundstücke noch nicht in die ABB Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG eingelegt wurden. Hintergrund sind noch unklare Grundstücksgrößen bei einigen Projekten. Hier sind zum einen die Flurstücke nicht eindeutig definiert und zum anderen müssen noch Teilgrundstücke aus größeren Grundstücken herausgelöst werden. Hierzu wurde eine neue Drucksache erstellt, die im Herbst

Foto Ralf Starke Illustration SKARSKY.DESIGN

ABB-WOHNPROJEKTE: SELBSTVERWALTUNG ALLER PROJEKTE LANGFRISTIG SICHERN (DRUCKSACHE 21/ 17030 VOM 30.4.2019, S. 5)

STRUKTUR ABB-GESELLSCHAFT



in die Bürgerschaft gehen soll. Dann kann die konkrete Arbeit losgehen. Darüber hinaus muss auch noch eine weitere Dienstleistungsgesellschaft beauftragt werden, die die konkrete Hausverwaltung übernimmt. Hierzu bereitet die zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zurzeit eine Ausschreibung vor.

Wie stellen Sie sich konkrete Verwaltungsarbeit mit den Projekten vor?
Starke: Ich stelle mir vor, dass ich zunächst einmal Gespräche mit den Mitgliedern der Wohnprojekte führen werde, um sowohl die dort lebenden Personen, als auch die Häuser besser kennen zu lernen. Im zweiten Schritt soll dann festgestellt werden, ob bzw. an welcher Stelle die Projekte gegebenenfalls Unterstützung durch die Hausverwaltung oder bei Instandsetzungsmaßnahmen benötigen oder wünschen.

Wie ist die ABB-Gesellschaft strukturiert, welche Gremien gibt es?
Starke: Zum einen gibt es einen Aufsichtsrat, der aus Vertretern der beteiligten Fachbehörden – der Behörde für Wohnen und Stadtentwicklung sowie der Sozialbehörde – und des Landesbetriebes Immobilienverwaltung und Grundvermögen besteht, sowie aus zwei Vertretern der Wohnungswirtschaft – ein Vorstand einer traditionellen Wohnungsbaugenossenschaft und ein ehemaliges Vorstandsmitglied einer kleineren Genossenschaft, die selbst auch viele ABB Projekte umgesetzt hat.

Darüber hinaus wird ein Beirat eingerichtet, der aus jeweils einem Vertreter der einzelnen Projekte (d. h. maximal zehn Vertretern) und mir als Vertreter der Gesellschaft besteht. Im Beirat wollen wir uns regelmäßig treffen, um die Verwaltungsarbeit zu begleiten und gemeinsam auftretende Probleme und Themen anzusprechen und zu bearbeiten.

Die erste Sitzung des Aufsichtsrats hat im Oktober 2020 stattgefunden, die erste Beiratssitzung wird wahrscheinlich im Frühjahr 2021 stattfinden.

Insgesamt werden die Tätigkeiten der ABB Gesellschaften somit Ende 2020/ Anfang 2021 starten und ich bin sehr zuversichtlich dass es eine sehr konstruktiven Zusammenarbeit mit den selbst verwalteten ABB Projekten geben wird.

FREIHAUS: Vielen Dank für dieses Gespräch und viel Erfolg bei der zukünftigen Arbeit Herr Starke. □

Ralf Starke ist seit 1993 Mitarbeiter der steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH. Er hat Stadtplanung in Hamburg studiert und hat bei der steg Hamburg verschiedene Sanierungsgebiete in Hamburg betreut. Seit 2016 ist er Prokurist der steg.

Hamburger Dachverband der autonomen Wohnprojekte (DAWHH)

Viele der ehemaligen ABB Projekte sind im „Dachverband autonomer Wohnprojekte" in Hamburg (DAWHH) zusammengeschlossen. Der Verband hat sich in den letzten Jahren intensiv für die langfristige Sicherung der selbstverwalteten Strukturen eingesetzt und ist sehr zuversichtlich, dass dies mit der nun beschlossen Struktur auch gelingen wird.

Das Ziel dieses Zusammenschluss wird im folgenden Zitat deutlich: „Wir haben uns als Wohnprojekte im Dachverband zusammengeschlossen und leisten als Teil der „Recht auf Stadt"- Bewegung unseren Beitrag zur Vernetzung, solidarischen Zusammenarbeit und gegenseitigen Unterstützung aller selbstverwalteten, autonomen Hamburger Wohnprojekte. Die Wohnprojekte wurden und werden von ihren Bewohner*innen und Unterstützer*innen saniert und instand gehalten und bieten nun einer Vielzahl von Menschen mit unterschiedlichsten Bedürfnissen die Möglichkeit selbstbestimmten und unabhängigen Lebens/Wohnens. Daneben sind die meisten von ihnen durch verschiedenste Angebote in ihren Vierteln fest integriert: Volksküchen, Werkstätten, Proberäume, Babytreffs, Druckwerkstätten, Ausstellungsräume, Ateliers, Kulturfestivals, Kinderfeste, Beratungsangebote u.v.m. Mit der dauerhaften Bestandsgarantie dieser Projekte werden wertvolle soziale und kulturelle Angebote der Viertel erhalten." (aus: https://dawhh.org)

PANDEMIE-FOLGEN: LASTENAUSGLEICH ZWISCHEN ARM UND REICH?

Jede Krise bietet auch Chancen

Joachim Reinig

Die Corona-Pandemie zeigt deutlich die Gewinner und Verlierer in der Gesellschaft. Den Versandkonzernen geht es glänzend, der Einzelhandel ist vielerorts existenzbedroht.

Die Coronakrise vertieft die Gräben zwischen Arm und Reich, wie Christoph Butterwegge in seinem neuen Buch belegt. „[...] Ein großer Teil der Deutschen ist gar nicht in der Lage, finanziell auch dann noch über die Runden zu kommen, wenn mal zwei, drei Monate das reguläre Einkommen ausfällt." (Ch. Butterwegge, Spiegel Interview 19.9.2020)

Auch in der Wohnraumversorgung zeigt sich die soziale Spaltung: Wer Vermögen hat, z. B. ein finanziertes schuldenfreies Haus oder Eigentumswohnung besitzt, ist abgesichert. Wer Mieter ist, zahlt weiterhin Miete – auch wenn das Einkommen deutlich schrumpft. Der Gesetzgeber hat lediglich den Kündigungsschutz befristet ausgeweitet, aber die Mietschulden müssen beglichen werden. Wegbrechende Einkommen treffen v.a. den Mieter, die Mieterin. Der Vermieter ist durch den Mietvertrag auf der sicheren Seite und bei Kündigung des Mieters hat er angesichts der Marktsituation noch die Möglichkeit der Mieterhöhung bei Neuvermietung.

Eine Stadt wie Hamburg, mit einem Mietwohnungsanteil von 76 %, ist dabei besonders stark betroffen. Auch die Stadt selber, die mit Sozialhilfe auch die Kosten der Unterkunft übernimmt und Mietzahlungen für Wohnungsmieter absichert.

Auch Gewerbetreibende bekommen große Zahlungsprobleme, wenn ihre Einnahmen wegbrechen. Discounter wie Adidas oder Deichmann hatten bereits ihre Mietzahlungen eingestellt und wurden prompt von der Ministerin gerüffelt. Durch die Pandemie entsteht eine große Asymmetrie der Belastungen: Die Vermieter von Wohnungen kommen weitgehend belastungsfrei aus der Pandemie heraus, zumindest soweit ihre Mieter nicht insolvent werden. Die Vermieter von Handels- und Gewerbeimmobilien bekommen große Probleme, wenn ihre Mieter zusammenbrechen. In der Folge können auch die Hypothekenbanken gefährdet sein.

In der Krise werden die strukturellen Probleme besonders scharf sichtbar: Die Zahl der günstigen Sozialwohnungen ist in Deutschland auf knapp 1,2 Mio. geschrumpft (1990 waren es noch 4 Mio.!). Die staatliche Förderung verbunden mit Mietpreis- und Belegungsbindungen wirkt höchstens 30 Jahre und dann fallen die Wohnungen aus der Sozialbindung. Subventionen in Milliardenhöhe haben keinen nachhaltigen Effekt; es wird kein sicherer, dauerhaft preiswerter Bestand, wie z. B. kommunaler Wohnungen aufgebaut.

Das wirkt besonders einschneidend, wenn die Löhne mit der Preisentwicklung beim Wohnen nicht mehr Schritt halten. „Bleibt ein weiterer Lockdown aus, dürfte der Wohnungsmarkt ungeschoren davonkommen und die Trends einfach weiterlaufen" heißt es im Gutachten der „Immobilienweisen" (Spiegel 14.9.2020 – gemeint ist das Insitut Empirica) im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) . „Die Mieten [...] legen in den meisten Metropolen weiter zu."

In früheren Krisenzeiten hat der Staat für einen Lastenausgleich gesorgt, sowohl nach dem 1. Weltkrieg (als die Hauseigentümer durch die Inflation ihre Hypotheken los wurden), als auch nach dem 2. Weltkrieg (als die Flüchtlinge ihr Eigentum verloren und versorgt werden mussten mit neuen Wohnungen).

Hauszinssteuer

Insbesondere während der als „Hauszinssteuer-Ära" bezeichneten Phase zwischen 1924 und 1931 trug die Steuer im großen Umfang zur Wohnungsproduktion bei, da für den subventionierten Wohnungsbau durch Wohnungsbaugenossenschaften und andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen aufgrund des Steueraufkommens deutlich weniger Kredite aufgenommen werden mussten. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau überwog in dieser Zeit deutlich gegenüber der privat finanzierten Schaffung von Wohnraum; der Anteil der Hauszinssteuer an den staatlichen Investitionen in diesem Bereich betrug zwischen 1926 und1930 etwa ein Drittel[1].

[1] https://de.wikipedia.org/wiki/Hauszinssteuer, abgerufen am 19.8.2020

WER TRÄGT DIE ENORMEN KOSTEN DER CORONAKRISE?

Allein der Bund hat mit hohen zusätzlichen Schulden – Kredite von rund 240 Mrd. Euro dieses, und geschätzt 94 Mrd. Euro nächstes Jahr – den Zusammenbruch der Wirtschaft im Lockdown verhindert. Neue Steuern oder harte Sparmaßnahmen werden die Diskussion in den nächsten Jahren bestimmen. Es geht darum, wo gespart wird und wer die Kosten trägt. Um die soziale Spaltung nicht weiter zu verschärfen, sind Abgaben und Steuern auf hohe Einkommen und Vermögen erforderlich und dies darf Immobilienvermögen nicht ausschließen. Man kann eine Steuer – egal ob man sie „Lastenausgleich Corona", „Corona-Soli" oder in Analogie zur „Hauszinssteuer" Immobiliensteuer nennt – auch so gestalten,

DIE HAUSZINSSTEUER FÜHRTE ZU EINEM BAUBOOM. HIER VON DER BERLINER SPAR- UND BAUGENOSSENSCHAFT ERSTELLTE WOHNUNGEN AM SCHILLERPARK. ARCHITEKT BRUNO TAUT

Foto Marbot/ https://meta.wikimedia.org/wiki/User:Marbot

dass sie die Bodenwertsteigerungen, die den Bodeneigentümern in Jahrzehnten leistungslos zugewachsen sind, abschöpft. Dies kann man zielgenau, sozial und klimagerecht gestalten, wenn die Politik nur will.

„Wenn die Kosten der Corona Krise weiter wachsen – allein 2020 werden in Hamburg Mindereinnahmen von 4,9 Milliarden Euro erwartet – gilt es nachhaltige und effektive Finanzierungsvorschläge zu entwickeln, damit bei stagnierenden und sinkenden Einkommen Wohnen nicht unbezahlbar wird. Dabei darf der Klimaschutz nicht auf der Strecke bleiben. Um Klimaschutz und soziales Wohnen zu sichern, wird auch ein Soli der Wohnungswirtschaft notwendig sein", so Olaf Duge, Wohnungspolitischer Sprecher der Grünen in der Bürgerschaft.

Ein Lastenausgleich kann sehr verschiedene Formen haben, von einer Vermögenssteuer bis zu einem Bodenwertausgleich.

Da die Grundsteuer umlagefähig ist, müssen Regelungen zum Schutz der Mieter getroffen werden – das ist auch auf Landesebene möglich. In den Flächenländern müssen Regionen mit hohem Leerstand und stagnierenden Bodenwerten nicht weiter belastet werden. Mit den Mitteln des Lastenausgleichs sollten die strukturellen Defizite des Wohnungsmarktes ausgeglichen werden, z. B. durch einen Fonds, der gemeinwohlorientierten Wohnungsbau mit Solidarverpflichtungen voranbringt.

Wichtig ist zunächst, dass die Debatte darüber beginnt.Die Hauszinssteuer führte übrigens zu einem Bauboom der Genossenschaften in den 20er Jahren. Könnten wir darüber eine neue Gemeinnützigkeit erreichen? Wir wollen schließlich, dass die Welt nach Corona besser dasteht als vorher! □

Joachim Reinig ist Architekt.

Massive Steuerausfälle

Hamburg muss wegen der Corona-Krise mit weiteren massiven Steuerausfällen rechnen. Für die Jahre 2020 bis 2024 belaufen sich diese nach neuesten Berechnungen auf insgesamt 4,9 Milliarden Euro, wie Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) am Dienstag sagte. Das sind 211 Millionen Euro mehr als noch im Mai vorhergesagt. Zwar fällt die Schätzung für das laufende Jahr um 343 Millionen Euro besser aus, doch kommen in den Jahren 2021 bis 2023 voraussichtlich fast 600 Millionen Euro weniger Steuern in die Hamburger Stadtkasse als bislang erwartet. „Corona wird in der Finanzplanung unserer Stadt noch viele Jahre gravierende Spuren hinterlassen", sagte Dressel[2].

[2] Zeit-elbvertiefung,16.09.2020

ENDE EINER EPOCHE

Tobias Behrens hört auf – Weiter so, STATTBAU HAMBURG

Dr. Josef Bura und Mascha Stubenvoll

Einmal auf der Beiratssitzung von **FREIHAUS** *nicht richtig aufgepasst und schon hatten wir das Problem am Hals. „Tobias hört im Frühjahr nächsten Jahres auf. Da müssen wir was zu schreiben", kam aus einer Ecke. Allgemeines Murmeln. Heißt: Konsens. Und dann passierte es: „Ihr beiden, ihr kennt ihn am besten, ihr solltet das machen." Genau an der Stelle hatten wir zu sagen vergessen, dass wir weder lesen und schon gar nicht schreiben können. Irgendwas in uns nickte. Also waren wir festgenagelt.*

Als wir dann anfingen, darüber nachzudenken, wie wir einen Text anlegen wollten, da bemerkten wir, dass wir einen Fehler gemacht hatten: Wie scheibt man eigentlich sowas? Was ist der Unterschied zwischen einem Nachruf und einer Würdigung? Lobhudelei oder distanzierte Schreibe, ernst oder mit Augenzwinkern, schwer oder leicht? Hier unser Versuch:

IM VERFLIXTEN SIEBTEN JAHR: STATTBAU HAMBURG SUCHT EINEN NEUEN GESCHÄFTSFÜHRER UND EIN NEUES PROFIL

1992/93 Das Geschäftsmodell von STATTBAU gerät im verflixten siebten STATTBAU-Jahr in eine Krise: Die Kunden der ersten Jahre, die klassische Hausbesetzerszene, liefert keinen Nachschub mehr. Hausbesetzungen wurden definitiv Vintage, die Wende hat stattdessen den Immobilienmarkt aufgemischt – Hamburg war über Nacht von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt mutiert. Jede Hundehütte fand Abnehmer. In dieser Situation verliert STATTBAU auch noch seinen damaligen Geschäftsführer, Herbert Brinkmann. Er hatte sich seinen neuen und zukunftssicheren Arbeitsplatz selbst geschaffen – im Vorstand der mit seiner Hilfe gegründeten Mietergenossenschaft Farmsen.

Also war eine Art Neuanfang angesagt. Ein Duo sollte STATTBAU in Zukunft als Geschäftsführer vertreten. Einer kam aus dem bisherigen Team: der Ökonom Reiner Schendel, seit Anbeginn dabei. Der sollte einen Kompagnon von außen bekommen. Bundesweit wurde gesucht. Mehrere Anläufe waren erfolglos. Das hing nicht nur an den Kandidaten, die sich beworben hatten, sondern vor allem auch daran, dass STATTBAU nicht nur auf der Suche nach eineR neuen GeschäftsführerIn sondern auch auf der Suche nach einem neuen Profil war.

WIE PHÖNIX AUS DER ASCHE: TOBIAS BEHRENS AUS DER STADTTEILKULTURSZENE

Die Vertreter der STATTBAU Gesellschafter und aus dem STATTBAU Team, mit der Suche beschäftigt, wurden zunehmend mürbe. Zwei Suchläufe endeten erfolglos. Im dritten bewirbt sich Dr. Tobias Behrens, promovierter Geisteswissenschaftler auf die Kandidatenliste. Im bisherigen politischen Umfeld von STATTBAU, geprägt durch sogenannte alternative Sanierung, war er nicht bekannt, dafür umso mehr in der neu entstehenden Stadtteil-Kulturszene. Er war Geschäftsführer des Altonaer Stadtteilzentrums Motte, einer der ältesten Stadtteilkultureinrichtungen Hamburgs und Akteur in der Hamburger „AG Stadtteilkultur", dem Verbund der aus dem Boden schießenden jungen, alternativen Kultureinrichtungen. Da ging es um andere Formen von Kultur – vor Ort und abseits der eingeführten Tempel.

DER MANN PASST UND WAS NICHT PASST, WIRD PASSEND GEMACHT

Als Tobias Behrens sich nun in der dritten Bewerbungsrunde um die seit Monaten ausgeschriebene Stelle bewarb, wurde das Findungskomitee gleich munter. Er lief nicht aufgetakelt mit Krawatte und akkurater Bügelfalte auf, sondern im unprätentiösem, also üblichen leicht verschlumpften Dresscode der Szene.

Allerdings hatte Tobias Behrens erst mal einen Nachteil. Er kannte sich in der sogenannten. alternativen Stadtsanierung nicht aus und war als promovierter Literatur- und Politikwissenschaftler weit weg von den Themen, mit denen STATTBAU zu tun hatte. Dafür hatte er andere Qualitäten, neudeutsch heute „Softskills" genannt: Er brachte Erfahrung im Umgang mit der soziokulturellen Szene und der Projektarbeit allgemein mit und als Geschäftsführer hatte er dort schon wirtschaftliche Verantwortung übernommen. Er wirkte neugierig, offen und sehr interessiert, etwas Neues anzugehen. Die erwartete Aufgabe verunsicherte ihn erkennbar nicht, denn auch in der MOTTE wurde immer viel umgebaut, vieles auch in Selbsthilfe. Und auch das kann nicht unerwähnt bleiben: Tobias Behrens war zu seiner jugendlichen Glanzzeit sportlich auf hohem Niveau aktiv: als Mitglied der deutschen Hockeynationalmannschaft. Als Mittelstürmer war er das, was „uns Uwe" für den Hamburger Fußball war. Eigentlich mehr: Denn in Hamburg ist Fußball was für Proleten, Hockey jedoch was für den alteingesessenen bürgerlichen „Adel". Was sich später tatsächlich zeigen sollte, wenn er mal einen Hamburger Bürgermeister duzte und der das umgekehrt auch tat. Hockey verbindet eben ein Leben lang.

DIE ERSTEN JAHRE BEI STATTBAU HAMBURG: ALTES WEITERMACHEN UND NEUES FINDEN

1993 wurde Tobias Behrens förmlich zum Geschäftsführer bestellt und konnte sich in die Arbeit stürzen – bestens unterstützt von einem Team von Kolleg*innen der ersten

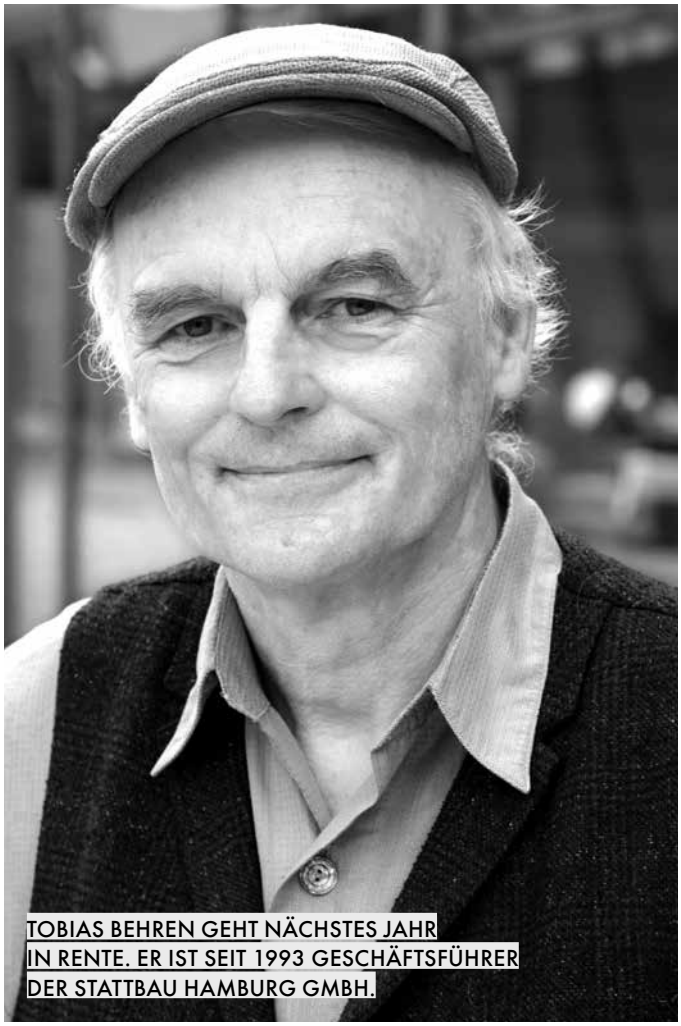
STATTBAU Tage: Schendel, Bura, Oltman, Becher, Thormann und Gerber, mit denen er fast 20 Jahre weiter zusammenarbeiten konnte. Weiterhin wurden die verbliebenen Altbauten in sogenannten alternativen Sanierungen instandgesetzt, darunter am Ende auch das Projekt mit dem alles anfing: die Hamburger Hafenstraße. Zwar wurden Neubauten für gemeinschaftliches Wohnen schon in den 90er Jahren umgesetzt. Jedoch mussten Regeln Projekt für Projekt ausgehandelt werden. Das war für alle Seiten anstrengend und nicht immer zufriedenstellend. Daher wünschte sich STATTBAU eine Regelförderung, angelehnt an den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Das dauerte: Erst 2004 wurde ein eigenes Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen in genossenschaftlicher Form in Hamburg etabliert, wodurch sich nicht zuletzt auch eine wirtschaftliche Perspektive für STATTBAU eröffnete. Aber nicht nur das: Hamburg nahm dabei eine bundesweite Vorreiterrolle ein. Was seitdem in der Hansestadt normal ist, ist auch heute noch in den allermeisten anderen Bundesländern eine Ausnahme.

Kaum war er richtig bei STATTBAU gelandet, schaute sich Tobias Behrens um: Einen Neubau im gemeinschaftlichen Wohnen zu betreuen, erwies sich mithilfe seines Kollegen Reiner Schendel erstaunlicherweise bald als kein größeres Problem. Neu entstehenden Stadtteilkultureinrichtungen bei der Planung, Finanzierung und Abwicklung zur Seite zu stehen, auch nicht. Die Lola in Bergedorf, der Kulturpalast in Billstedt, die GWA St. Pauli, Haus Drei und die Motte in Altona usw., Tobias Behrens war dabei. Damit nicht genug. Er war beständig auch auf der Suche nach weiteren Themenfeldern, die er in das STATTBAU-Portfolio integrierte: z. B. als 1994 Hamburg Leuchtfeuer die Umsetzung des zweiten Hamburger Hospizes im verlotterten Gebäude des ehemaligen israelitischen Krankenhauses auf St. Pauli in Angriff nahm, übernahm er die Baubetreuung. Und als die Kulturbehörde zusammen mit der Stiftung Denkmalpflege Hamburg einen Projektbetreuer suchte, der sich um die Restaurierung und Dokumentation der Bestände des jüdischen Friedhofs – an der Altonaer Königstraße gelegen – kümmern sollte, fragte sie bei Tobias Behrens nach. Also machte er das auch. Gewissermaßen war nichts und niemand vor ihm sicher: Man musste ihn nur um Hilfe fragen. Nein sagen, gehört nicht in seinen Sprachgebrauch. Und nicht nur das, wenn er anfing, etwas zu unternehmen, dann wurde es auch ein Erfolg.

HINTER SEINEM BERUFLICHEN ENGAGEMENT: QUARTIERSENTWICKLUNG UND SOZIALE IMPLIKATIONEN

Neugier und Mut zu Neuem waren und sind sehr brauchbare Eigenschaften für einen Geschäftsführer. Auch wenn es um das Thema neue Wohnformen geht. Es gibt ja viele Organisationsformen gemeinschaftlichen Wohnens: Er entschied sich, ein Fan der **jungen Hamburger Genossenschaftsbewegung** zu werden. Er hat an Neugründungen mitgewirkt, hob stets deren Impulse für die Wohnraumversorgung in Hamburg und die Neudefinition des Genossenschaftsgedankens hervor, beteiligte sich an einem bundesweiten Forschungsprojekt zum Thema Genossenschaftspotenziale und lädt, wann immer STATTBAU in Hamburg die Hamburger Wohnprojekte-Tage organisiert, einen Arbeitskreis junger Hamburger Genossenschaften zu einem Austausch ein.

Zudem hat Tobias Behrens bei STATTBAU den **Blick aufs Quartier** gelenkt: Stadtsanierung, das bestand jahrzehntelang



TOBIAS BEHREN GEHT NÄCHSTES JAHR IN RENTE. ER IST SEIT 1993 GESCHÄFTSFÜHRER DER STATTBAU HAMBURG GMBH.

hauptsächlich im Abriss alter und Neubau neuer Wohnungen. Mitte der 90er Jahre schlichen sich mit dem Blick auf das Thema Quartier auch soziale Komponenten in den städtebaulichen Diskurs um Stadterneuerung ein. Schon 1994, als kurzzeitig in dem Zusammenhang auch der Begriff „Armutsbekämpfung“ von Stadtentwicklern genutzt werden durfte, trug Tobias Behrens in Hamburg Harburg mit der Modernisierung und Umnutzung von traditionell genutzten Pavillons in Hamburg Heimfeld zu einer moderneren Quartiersversorgung bei.

Höhepunkt seines Engagements in dem Bereich dürfte das gegen Ende seiner aktiven Laufbahn umgesetzte Quartiersprojekt „Martini erleben“ sein. Dort hat er das Thema zusammen mit den Akteuren vor Ort ausdifferenziert und die Entstehung eines Quartiersmittelpunktes mit angeschoben. Verschiedene Initiativen und Institutionen haben daran mitgewirkt, dass auf dem ehemaligen Krankenhausareal in Eppendorf letztendlich viel Neues entstand: ein Quartier natürlich mit einem Projekt gemeinschaftlichen Wohnens (unter dem Dach der klassischen Wohnungsbaugenossenschaft BVE), eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft, ein Stadtteilkulturzentrum, eine Tagespflege, eine Beratungsstelle usw. Dieses Projekt hat eine weitere Qualität von Tobias Behrens gezeigt: Seine unglaubliche Ausdauer. Denn es hat mehr als zehn Jahre bis zu seiner Fertigstellung gebraucht. Er war die ganze Zeit dabei. Ähnlich war es bei der Neuerfindung des Stiftsquartiers in Hamburg St. Georg, das er zusammen mit der Hartwig-Hesse- und der Amalie Sieveking Stiftung zu einem attraktiven Wohnquartier umwandelte oder der Errichtung des Stadtteilzentrums Barmbek Basch mit der Kirchengemeinde Alt-Barmbek.

Foto Berndt Andresen

ENDE EINER EPOCHE

Zitate zum Abschied von Tobias Behrens

„WAS ICH AM MEISTEN VERMISSEN WERDE?

Tobias Rat und Tat für echte Wohnprojekte im „echten Norden" – ob in Kiel, am Hamburger Rand oder in Husum: Weitsicht und Einfühlungsvermögen, Beharrlichkeit und so viel Erfahrung – davon haben die genossenschaftlichen Wohnprojekte auch in Schleswig-Holstein profitiert und jede, die mit ihm im Austausch stand, so wie ich."

HEIDRUN BUHSE
Wohnprojektlerin und beruflich im Innenministerium Schleswig-Holstein mit der Förderung von Wohnprojekten befasst

„Der erste Kontakt, der mir mit Tobias in Erinnerung geblieben ist, war unsere ABB-Exkursion nach Amsterdam in 1993. Aufgefallen sind mir damals als erstes seine schönen blauen Augen und das herzliche Lachen. Beides ist geblieben, aber in den Hintergrund getreten, weil ich in den folgenden 27 Jahren im Zusammenhang mit unseren vielen gemeinsamen Baugemeinschaftsprojekten seine fachliche Kompetenz, seine Beharrlichkeit, seine Neugierde, seine Offenheit, seine Direktheit, seine Menschlichkeit, seinen Ideenreichtum und vieles mehr schätzen gelernt habe. Er ist ein toller „Sparringpartner", mit dem die Zusammenarbeit Spaß macht. Seine wöchentlichen Anrufe mit „Was gibt's Neues?" werde ich zukünftig vermissen."

ANGELA HANSEN
Angela Hansen, Leiterin der Agentur für Baugemeinschaften

„MICH BEEINDRUCKT SEHR POSITIV BESONDERS DAS AUSGESPROCHEN HARTNÄCKIGE EINTRETEN FÜR EINE INTEGRATIVE WOHNUNGSPOLITIK. (MIT EINEM ZWINKERN!) AM BESTEN, MAN MACHT, WAS HERR DR. BEHRENS WILL, DAMIT ER ENDLICH RUHE GIBT."

MATTHIAS KOCK
Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

„Tobias Behrens trägt mit präzisen Fragestellungen und Anregungen ganz wesentlich zu einer ergebnisorientierten Diskussion bei. Er hat ein breites Netzwerk und einen riesigen Erfahrungsschatz, den er bereitwillig mit Kolleg*innen teilt."

HEIKE SKOK
Wohnbund e. V.

An: Redaktion **FREIHAUS**

Betreff: **Tobias Behrens – Quälgeist und Brückenbauer**

Von: STEPHAN PEIFFER
Geschäftsführer, Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gGmbH

Wer kennt sie nicht, Tobias' Tabellen, seine Grafiken zum Niedergang des geförderten Wohnungsbaus. Die Vorhersagen, dass dies noch massive Konsequenzen nach sich ziehen werde. Er quälte Hamburgs Politiker mit diesen unbequemen Fakten. Ein Umdenken kam erst, als das Kind in den Brunnen gefallen war und Bürgermeister Scholz daraus sein Thema formte. Aber da war Tobias Behrens schon beim nächsten Thema, der alten Forderung nach Wohnraum für die Outsider am Wohnungsmarkt. Und bei den bedrückenden Zahlen der im Behördendeutsch sogenannten vordringlich Wohnungssuchenden. Tobias Behrens, der Quälgeist. Diese Rolle muss neu besetzt werden.

Druck auf die Politik, auf die Wohnungswirtschaft aufbauen, wo es der Markt eben nicht richtet, ist die eine Seite. Ideen in die Umsetzung bringen. Kleine vielgestaltige Projekte mit Sozialinvestoren entwickeln für die am Markt Aussortierten. Das ist die andere Seite von Tobias Behrens. Hier ist er unser Netzwerker, der Brückenbauer, der Menschen und Organisationen zusammenbringt, damit sie in Vielfalt mehr erreichen als für ihre eigene Zielgruppe. Und Tobias Behrens, der Berater, spielt virtuos auf dem Klavier des Baurechts, der Förderinstrumente, der Finanzierung, damit diese hybriden Vorhaben Wirklichkeit werden, damit ihre Nutzer*innen ein besseres Leben haben.

Lieber Tobias, wir teilen die Vision der inklusiven Stadt – und wir teilen das Geburtsjahr. Ich denke, diese Vision wird auch nicht ohne Einfluss auf unseren (Un-)Ruhestand haben, oder?"

„Baugemeinschaften brauchen eine solide rechtliche und wirtschaftliche Grundlage. Dafür haben wir damals Stattbau gegründet und es begann ein Boom neuer Projekte. Es ist Tobias Behrens zu verdanken, dass er mit seiner Freundlichkeit und Verbindlichkeit immer gesprächsfähig geblieben ist. Er ist ein unverzichtbarer Berater – hoffentlich auch nach seinem Abschied aus dem aktiven STATTBAU-Leben."

JOACHIM REINIG
Architekt,
Plan-R-Architektenbüro

Illustrationen Roman/Noun project

„Das erste Mal bin ich Tobias wohl im Jahr 1979 oder 1980 auf dem Hockey-Feld begegnet: Tobias spielte für das Nationalteam und ich für die hessische Auswahl, aber wir kannten uns noch nicht.

Seine außergewöhnlichen Fähigkeiten hat Tobias dann auch auf dem Feld der Stadtentwicklung ausgespielt. Tobias überregionalem Einsatz sind z. B. einige wichtige Verbesserungen im Genossenschaftsgesetz zugunsten kleiner Genossenschaften zu verdanken. Und auch in Hamburg hat Tobias mit Leidenschaft und einer klaren politischen Haltung bei Parteien, Behörden und Verbänden für die Sache selbstverwalteter Wohnprojekte gekämpft.

Ich hoffe sehr, dass Tobias auch nach seinem Abschied von STATTBAU der Wohnprojekt-Szene in irgendeiner Rolle erhalten bleibt. Gleichzeitig wünsche ich ihm, dass er die neu zu gewinnenden Freiräume genießt: Vielleicht geht ja auch noch Hockey-Spielen."

MANUEL OSÓRIO
Geschäftsführer von P99 Wohnungsverwaltungsgesellschaft

TOBIAS BEHRENS UND FACHPOLITISCHE STRUKTUREN

Tobias Behrens ist ein Meister im Zusammenführen von Menschen. Er ist überzeugt davon, dass es wichtig und effektiv ist, sich auszutauschen und gemeinsam Dinge voranzutreiben. So war er zusammen mit seinem Co-Geschäftsführer Reiner Schendel Initiator der „Koordinationsrunde Baugemeinschaften“ kurz **KORB**, in der sich alle Akteure seit 2004 regelmäßig rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen austauschen: Von städtischen Behörden bis klassischen Genossenschaften hin zu anerkannten „Baubetreuern“. Auch wenn längst nicht alles so lief, wie er sich das vorgestellt hatte, so war und ist das dennoch ein Gremium, das sehr erfolgreich gearbeitet hat, kürzlich seine 25 Sitzung hatte und inzwischen in Bremen auch eine Nachahmung gefunden hat.

Ein großes Anliegen ist es für Tobias Behrens, die erreichten Innovationen zu sichern. Nachdem STATTBAU bei über Zweidrittel aller neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg dabei war, war der nächste konsequente Schritt, eine Unterstützungsmöglichkeit für die Verwaltungsaufgaben der kleinen Genossenschaften zu finden. Daher hat er 2004 zusammen mit der Mietergenossenschaft Falkenried eG und dem Beschäftigungsträger GATE die **Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH P99** entwickelt. P99 unterstützt vor allem auch junge Genossenschaften, die sich mit klassischer Wohnungsverwaltung (und vor allem auch den Anforderungen, die das Genossenschaftsgesetz ihnen aufbürdet) sehr schwertun. Um zu verhindern, dass dort – aus schierer Unkenntnis oder aus gewohnter Schlamperei heraus – selbstverwaltete junge Genossenschaftsprojekte in eine Schieflage geraten, wurde diese Institution geschaffen, die zwischenzeitlich die meisten jungen Genossenschaften in Hamburg aber auch eine Reihe weiterer in der Bundesrepublik betreut.

Über die ganze Zeit seines Wirkens, insbesondere in den letzten Jahren, profilierte sich Tobias Behrens mit seinem wohnungspolitischen Engagement für die Wohnungsversorgung von Menschen mit Handicaps. Die klassische Hamburger Wohnungswirtschaft entzog sich über Jahrzehnte dieser Aufgabe und blockierte damit auch Entinstitutionalisierungs-Initiativen der Hamburger Sozialbehörde. So reagierte STATTBAU auf eine verzweifelte Anfrage von Trägern der Eingliederungshilfe, die für ihre Klienten keine Wohnungen

GESCHÄFTSFÜHRUNG VON STATTBAU:
KATRIN BRANDT UND TOBIAS BEHRENS, SOWIE ALEXANDRA BOSSEN IN DER MITTE,
DIE IM JANUAR 2021 IN DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG EINSTEIGEN WIRD.

Foto STATTBAU Archiv

2013: MIT HELM UND GUMMISTIEFELN ZUR IBA WILHELMSBURG

mehr am Hamburger Markt fanden, auf die Frage, wie neuer Wohnraum beschafft werden kann mit der Initiative zur Gründung der Genossenschaft **Schlüsselbund eG**, die 2010 realisiert wurde. Ihr Ziel ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum für Menschen, die infolge ihres körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes auf die Hilfe anderer angewiesen sind, im Fachjargon: „Vordringlich Wohnungssuchende" genannt. 10 Jahre nach der Gründung sind 2020 zwei Bauprojekte in Aussicht.

Ein ähnlicher Zusammenschluss ist das **Hamburger Bündnis „Perlen polieren"**, in dem sich Akteure des in seiner Substanz gefährdeten Schatzes Hamburger Wohnstifte zusammengetan haben, um aus teilweise wohnungspolitischem Tiefschlaf zu erwachen und Zukunftsperspektiven zu entwickeln. Auch dort ist Tobias Behrens beteiligt.

Seit langem und parallel zur Verschärfung der Verhältnisse auf dem Hamburger Wohnungsmarkt verstärkte sich das **fachpolitische Engagement** von Tobias Behrens. Er kritisiert die Wohnungspolitik des Hamburger Senats in vielfacher Weise. Wesentliche Aspekte seiner Kritik sind u. a. dass:

- „die Stadt" den öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht ausreichend stabilisiert, weil sie nicht genug Wohnraum in diesem Segment fördert,
- die Dauer von Mietpreisbindungen im geförderten Wohnungsbau viel zu kurz ist, wodurch es immer weniger preisgedämpften Wohnraum gibt und in der Folge Menschen mit kleinem Geldbeutel auf dem Wohnungsmarkt alleine gelassen werden,
- der Senat nicht genug gegen die explodierenden Grundstückspreise tut, was zur Folge hat, dass unter normalen Umständen preisgünstiger Wohnraum nicht zu realisieren ist,
- die Vergabe von kommunalem Grund und Boden an Investoren viel zu wenig auf Menschen in Wohnungsnot Rücksicht nimmt und die "sozialen" Bauherren, die ausschließlich oder überwiegend für Menschen in Wohnungsnot bauen, nicht angemessen berücksichtigt werden.

Auch auf dieser Ebene tut er sich mit Gleichgesinnten zusammen und hört nicht auf, die Verantwortlichen der Hamburger Wohnungspolitik für ihre Versagen zu „nerven". Auch sein **bundesweites Engagement**, wie z. B. Als langjähriges Vorstandsmitglied im WOHNBUND, darf nicht unerwähnt bleiben.

Foto STATTBAU Archiv

EIN FAZIT?

Tobias Behrens hat – natürlich zusammen mit allen anderen Mitarbeiter*innen – dafür gesorgt, dass STATTBAU HAMBURG nicht zu einem unpolitischen Dienstleister von „Wohnprojektinteressent*innen" geworden ist. Er hat dazu beigetragen, dass Projekte gemeinschaftlichen Wohnens noch immer und mit wachsender Bedeutung weiterhin ein innovatives Segment Hamburger Wohnungspolitik mit positiven Auswirkungen für die Stadtgesellschaft sind, was ja keineswegs selbstverständlich ist, wie andere bundesdeutsche Städte zeigen.

Er hat sich in die fachpolitische in Diskussionen eingebracht und gezeigt, dass mit Wohnungspolitik auch Menschen erreicht werden können, für die Wohnen mehr ist als ein Dach über dem Kopf. In fast 30 Jahren bei STATTBAU HAMBURG hat er wesentlich dazu beigetragen, dass in Hamburg Projekte gemeinschaftlichen Wohnens weiterentwickelt wurden und sich eine Baukultur gegründet hat, die Wohnvielfalt und mehr Selbstbestimmtheit im Wohnen zum Inhalt hat.

Dabei hat Tobias Behrens als ein kritischer Begleiter der Hamburger Wohnungspolitik immer auch die Menschen im Blick, die von der Wohnungspolitik „vergessen" oder nicht angemessen berücksichtigt werden. Er hat damit STATTBAU HAMBURG zu einer anerkannten Instanz gemeinwohlorientierter Wohnungspolitik mit einem eigenen und allseits anerkannten Profil gemacht.

Dafür ist ihm zu danken – am besten dadurch, dass die Prozesse, die er eingeleitet hat und die Themen, für die er steht, mit Nachdruck weiterverfolgt werden. Dafür wurden die Grundlagen bereits geschaffen, indem Katrin Brandt Anfang 2020 von den drei Gesellschaftern der STATTBAU (Mieter helfen Mietern e. V., Autonome Jugendwerkstätten e. V. und Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG) in die Geschäftsführung berufen wurde und Alexandra Bossen ab Anfang 2021 ebenfalls dort einsteigen wird. ☐

Josef Bura ist Vorstand im FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung und jahrzehntelanger Mitarbeiter und Wegbegleiter von Tobias Behrens.

Mascha Stubenvoll ist Kollegin von Tobias Behrens bei STATTBAU HAMBURG.

SERVICE
Veranstaltungen

BAUT ZUSAMMEN!
KONTAKTBÖRSE BAUGEMEINSCHAFTEN
BERATUNG/INFORMATIONSVERANSTALTUNG

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

Anmeldung: baugemeinschaften@bsw.hamburg.de

Programm: www.baut-zusammen.hamburg

HINWEIS:
Aufgrund der Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (COVID-19) ist noch nicht absehbar, in welchem Umfang persönliche Treffen im nächsten Jahr möglich sein werden. Über das jeweilige Format der Kontaktbörse (Live-Stream/ Veranstaltung vor Ort) wird rechtzeitig vor dem Termin unter www.baut-zusammen.hamburg sowie im Newsletter der Kontaktbörse informiert.
Im Sommer 2021 sollen außerdem vermehrt Treffen draußen stattfinden.

KOMMENDE VERANSTALTUNGEN:

#19 Georgswerder Kirchenwiese (Grundstücksausschreibung)

Termin: Dienstag, 24. November 202 0

Ort: ggf. Wilhelmsburg (wird noch bekannt gegeben)

#20 Klimafreundliches und ressourcenschonendes Bauen

Termin: Dienstag, 26. Januar 2021

Ort: wird noch bekannt gegeben

#21 Baugemeinschaften in Kooperation mit sozialen Trägern

Termin: Dienstag, 30. März 2021

Ort: wird noch bekannt gegeben

#22 Baugemeinschaft als Projekt Mehrgenerationenwohnen/ Wohnen im Alter

Termin: Dienstag, 25. Mai 2021

Ort: wird noch bekannt gegeben

#23 Wohnen und Arbeiten an einem Ort

Termin: Dienstag, 22. Juni 2021

Ort: wird noch bekannt gegeben

#24 Entwicklungsgebiet Oberbillwerder

Termin: Dienstag, 31. August 2021

Ort: ggf. Oberbillwerder (wird noch bekannt gegeben)

#25 Wohnen im & mit dem Stadtteil

Termin: Dienstag, 26. Oktober 2021

Ort: wird noch bekannt gegeben

BAUGEMEINSCHAFTEN + 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

HINWEIS:
Aufgrund der Beschränkungen im Zusammenhang mit dem Coronavirus (Covid-19) finden derzeit keine persönlichen Erstberatungen statt. Bitte schauen Sie auf der Website https://www.stattbau-hamburg.de nach aktuellen Meldungen.

VIELFALT LEBEN – VIELFALT PFLEGEN!
GUTE WOHN- UND PFLEGEBEDINGUNGEN
FÜR LSBTIQ* IN HAMBURG
FACHVERANSTALTUNG

Der Fachtag soll einen nachhaltigen Impuls zur Schließung von Angebotslücken und zur Etablierung einer LSBTIQ*-freundlichen Altenhilfe und Altenpflege in Hamburg setzen. Es wird über den aktuellen wissenschaftlichen und praktischen Stand von deutschlandweiten Projekten von Wohn- und Pflegeeinrichtungen, Zertifizierungen sowie die thematische Umsetzung in Aus-, Fort- und Weiterbildung informiert. Die geplanten Vorträge und Foren laden zur Diskussion und zum Erfahrungsaustausch ein.

Veranstalter: Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Zusammenarbeit mit Vertreter*innen der Hamburger LSBTIQ*-Communities

Ort: wird noch bekannt gegeben

Termin: vorraussichtlich Herbst 2021

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 29 42-0 | 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 29 42-23 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 29 42-36 | 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.baut-zusammen.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 gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen und selbstbestimmten Wohnens

Kontakt: Uhlenkrog 31, 24113 Kiel | 041 24-980 45 05 | 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 | 05 11-16 59 10-0 | www.fgw-ev.de | info@fgw-ev.de

MIETSHÄUSERSYNDIKAT

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

Ansprechpartner für norddeutschen Raum
Regionale Beratung und Koordination,
E-Mail: regionale-koordination-nord@syndikat.org

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 Immovielien
Am Sudhaus 2, 12053 Berlin
www.netzwerk-immovielien.de | kontakt@netzwerk-immovielien.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

SERVICE

Lesetipps

EINE GESCHICHTE DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS. MODELLE DES ZUSAMMENLEBENS

Herausgegeben 2019 von Susanne Schmid, Dietmar Eberle und Margrit Hugentobler in der Reihe „Edition Wohnen von ETH Wohnforum – ETH CASE", Birkhäuser Verlag

24 Seiten, € 39,95
ISBN Deutsch 978-3-0356-1851-8, English 978-3-0356-1851-1

Gemeinschaftlich Wohnen: Ausflüge in die lange Geschichte mit Anregungen für die Zukunft? [Rezension: Ingrid Breckner] Die Tatsache, dass gemeinschaftliches Bauen und Wohnen europaweit längst nicht mehr als exotisches Randphänomen betrachtet wird, sondern variationsreich alltäglich gelebt und mancherorts sogar staatlich gefördert wird, lässt Erinnerungen an seine historischen Vorläufer und deren gesellschaftliche Relevanz verblassen. Das vorliegende Buch lädt mit seinen sorgfältig recherchierten und anschaulich präsentierten gemeinschaftlichen Wohnmodellen zu einem Rückblick auf die Entwicklungsgeschichte kollektiver Wohnpraktiken seit Mitte des 19. Jahrhunderts ein und bietet vielfältige Anregungen für zeitgenössisches und zukünftiges gemeinschaftliches Wohnen.

Das in deutscher und englischer Sprache vorliegende Buch ist nach ökonomischen, politischen und sozialen Motiven des Teilens von Wohnraum gegliedert. Die jeweiligen thematischen Schwerpunkte werden von den Herausgeber*innen zunächst fachlich eingeführt und danach durch themenspezifische Essays von Gastautor*innen kontextualisiert. Anhand von jeweils drei prototypischen Wohnmodellen wird die den unterschiedlichen Motiven des Teilens zugeordnete gemeinschaftliche Wohnpraxis erläutert sowie mit Bildern und Plänen veranschaulicht. Jeder Abschnitt endet mit einem Exkurs, sei es zu den wirtschaftlichen Aspekten der Kommunehäuser in der Sowjetunion, sei es zum politisch motivierten kollektiven Wohnen in der DDR oder zu den sozialen Erfahrungen in Wohngemeinschaften und besetzten Häusern. Abschließend widmen sich die Herausgeber*innen unter dem Titel „Die Erweiterung der Individualität" zunächst einer Reflexion ihrer historischen Befunde: Sie beschreiben charakteristische Entwicklungslinien gemeinschaftlichen Wohnens, thematisieren die Relevanz von Organisations- und Trägerstrukturen, gehen auf Merkmale beteiligter Bewohnergruppen ein und zeigen anhand unterschiedlicher Wohnmodelle wie realisierte Verhältnisse privater und öffentlicher Räume Individualität und Gemeinschaft im Wohnalltag ermöglichen. Im Ausblick schlagen die Herausgeber*innen vier Handlungsebenen vor: Sie betreffen Möglichkeiten der Einflussnahme im Spannungsfeld von Marktlogiken und Mitbestimmung, die Überlagerung temporärer und permanenter Nutzungen, soziale Dynamiken im heterogenen bzw. homogenen Zusammenleben sowie die Flexibilität im Umgang mit Teilung und Besitz.

Das Register am Ende des Bandes unterstützt die Erschließung der vielschichtigen Inhalte. Die ausführlichen Quellenangaben regen Wohnraumproduzent*innen, Akteure im Bereich der Wohnungspolitik und Wohnraumnutzer*innen zu weiterführender Auseinandersetzung mit gemeinschaftlichen Wohnformen an, die zur Bewältigung der aktuellen, vor allem großstädtischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Wohnungsnöte beitragen kann.

LOKALE WOHNUNGSPOLITIK. BEISPIELE AUS DEUTSCHEN STÄDTEN

Herausgegeben 2020 (1. Auflage) von Dieter Rink und Björn Egner in der Reihe „Lokale Politik", Band 4, Nomos Verlagsgesellschaft

331 Seiten, € 64

[Rezension: Joscha Metzger] Die Wohnungsfrage wird in Deutschland wieder heiß diskutiert: Steigende Mieten und Wohnungspreise bestimmen nicht mehr nur in Berlin, Hamburg, München oder Frankfurt die öffentliche Debatte, sondern sorgen auch in immer mehr mittleren und kleinen Großstädten für Verdrängung, Protest und die (Re-)Aktivierung wohnungspolitischer Instrumente. Bisher wurden öffentliche und fachliche Diskussionen dazu jedoch vorrangig für jede Stadt separat geführt. Mit dem Band „Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten" liegt nun endlich eine Aufsatzsammlung mit Beispielen aus 14 Städten vor, in der die Hintergründe der Wohnungsmarktentwicklung, die aktuellen Auseinandersetzungen sowie die (neu) aufgelegten politischen Instrument spezifisch, systematisch und vergleichend dargestellt werden. Im Ergebnis entsteht ein plastisches und differenziertes Bild der neuen Wohnungsfrage – welches ob der Brisanz der aktuellen Entwicklungen zu weiterer Diskussion einlädt.

WOHNUNGSFRAGEN OHNE ENDE?! RESSOURCEN FÜR EINE SOZIALE WOHNRAUMVERSORGUNG

Herausgegeben 2020 (1. Auflage) von Barbara Schönig und Lisa Vollmer in der Reihe „Interdisziplinäre Wohnungsforschung", Band 1, transkript Verlag

233 Seiten, € 29

[Rezension: Joscha Metzger] Die wissenschaftliche Forschung über Wohnungsmarkt und -politik folgt mit einer gewissen Verzögerung den Konjunkturen der öffentlichen Debatte über die Wohnungsfrage: Ihre letzte Hochphase lag in den 1990er Jahren, als intensiv über die beginnende Neoliberalisierung und Deregulierung der Wohnungspolitik diskutiert wurde. Nach einer langanhaltenden Flaute nimmt das Thema seit einigen Jahren wieder an Fahrt auf: Vor dem Hintergrund steigender Mieten und Wohnungspreise und teils intensiver Proteste steigt auch das Interesse der Wissenschaft wieder merklich. Kritische Beiträge zur Stadt- und Wohnungsforschung wurden in den letzten Jahren vielfach in der Reihe „Raumproduktionen" im Verlag Westfälisches Dampfboot publiziert. Mit den „Wohnungsfragen ohne Ende" erscheint nun auch im transkript-Verlag der erste Band einer neuen Reihe zur interdisziplinären Wohnungsforschung. Es ist den beteiligten Herausgeber*innen und Autor*innen zu wünschen, dass sich ihre Hoffnung auf eine dauerhafte Etablierung wissenschaftlicher Forschung zur Wohnungsversorgung und ihrer wiederkehrenden Krisen erfüllt.

WOHNEN IN NEUEN SIEDLUNGEN

Herausgegeben 2020 von wohnbund e. V. in der Reihe „Wohnbund Informationen", Band 2

wohnbund e. V.
Schwindstr. 1, 80798 München, www.wohnbund.de
info@wohnbund.de, 089-55 26 97 17

€ 20

Städte sind mit ihren Stadtteilen ein Spiegelbild gesellschaftlichen Wandels. Das Bevölkerungswachstum der großen Städte fordert den Aufbau neuer Stadtteile. Nur wenige Städte haben in den letzten 20 Jahren Erfahrungen mit dem Aufbau neuer großer Wohnsiedlungen gemacht. Eine soziale, stadt- und umweltverträgliche Gestaltung dieser neuen Stadtteile ist eine große Herausforderung. Veränderungen im Hinblick auf Städtebau, Architektur, Mobilität und im gemeinschaftlichen Miteinander zeigen neue Stadtquartiere wie im Brennglas. Der wohnbund hat diese wohnbund Informationen den neuen Quartieren gewidmet.
Von Hamburg bis München entstehen neue Stadtteile. Uns hat interessiert was sie im Inneren und Äußeren zusammenhält.
Ist Stadt und Gemeinschaft planbar? Was braucht es mehr als Häuser, Parks und Straßen? Was bleibt von den kühnen ersten Gedanken, wenn Budget und Regeln die Visionen begrenzen?
Diese Fragen haben wir der Stadtforschung gestellt, den Entwicklern neuer Stadtquartiere aber auch den Stadtteilen, die als Modellquartiere vor mehr als 20 Jahren errichtet wurden und auf lange Erfahrungen als seinerzeit innovative und nachhaltigen Quartiere zurückblicken können. Es ist ein umfangreicher Erfahrungsschatz zusammengetragen worden, der vielen Akteuren wie Kommunen, Wohnungswirtschaft und Wohngruppen auf dem Weg zu neuen Stadtteilen Hinweise geben kann auf das, was ggf. besser oder anders zu machen wäre.

ZUSAMMENHALT BRAUCHT RÄUME

Herausgegeben November 2020 von Christine Hannemann, Karin Hauser, Jovis Verlag in Kooperation mit dem wohnbund e. V.

wohnbund e. V.
Schwindstr. 1, 80798 München, www.wohnbund.de
info@wohnbund.de, 089-55 26 97 17

€ 24,80, ISBN 978-3-86859-640-3

Die Rückkehr der Wohnungsfrage, die sich von den Problemen der Wohnkosten, der Zuwanderung und der Segregation herleitet, ist in der breiten Öffentlichkeit auf große Resonanz gestoßen. Das Wie des Wohnens hat erneut Aufmerksamkeit erlangt. Kleinbürgerliches Wohnen in einer abgeschlossenen Wohneinheit, wie es sich in den 1920er Jahren etabliert hat, dominiert zwar bis heute, ist aber längst überholt. Dieses Wohnkonzept – Wohn- , Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche, Bad und Flur – steht einem Wohnen entgegen, das gesellschaftliche Integration, Teilhabe und Zusammenhalt fördert. Eine besondere Chance in dieser Hinsicht eröffnen Projekte, die interkulturelles, moderiertes und gemeinschaftliches Zusammenwohnen von verschiedenen sozialen Gruppen und Personen unterschiedlicher geografischer Herkunft ermöglichen: integrative Wohnprojekte. Die Autor*innen dieses Bandes haben einige davon ausfindig gemacht und in Fallstudien untersucht.
„Zusammenhalt braucht Räume" fokussiert das Zusammenwohnen von Ortsansässigen und Neuzugewanderten.

EIERLIKÖRTAGE: DAS GEHEIME TAGEBUCH DES HENDRIK GROEN, 83 1/4 JAHRE

Erscheinungsdatum 2017 in der deutschen Ausgabe, Piper Verlag, von Hendrik Groen

416 Seiten, € 11, EAN 978-3-492-31191-5

Hendrik Groen mag alt sein (83 1/4, um genau zu sein), aber er ist noch lange nicht tot. Zugegeben, seine täglichen Spaziergänge werden kürzer, weil die Beine nicht mehr recht wollen, und er muss regelmäßig zum Arzt. Aber deshalb nur noch Kaffeetrinken, die Geranien anstarren und auf das Ende warten? Kommt nicht in Frage. Ganz im Gegenteil. 83 Jahre lang hat Hendrik immer nur Ja und Amen gesagt. Doch in diesem Jahr wird er ein Tagebuch führen und darin endlich alles rauslassen – ein unzensierter Blick auf das Leben in einem Altenheim in Amsterdam-Nord. Das ist richtig lustig und zugleich so herzzerreißend, dass wir Hendrik am Ende dieses Jahres nicht mehr aus unserem Leben lassen wollen.

ABGESAGT:
VERSCHOBEN INS FRÜHJAHR 2021

WOHNUNGS-POLITISCHE FACHTAGUNG DER

14. HAMBURGER WOHNPROJEKTE-TAGE

FREITAG, 20. NOVEMBER 2020
VERANSTALTUNGSORT:
BÜRGERHAUS WILHELMSBURG
MENGESTR. 20, 21107 HAMBURG

DER ZWEITE TEIL DER WOHNPROJEKTE-TAGE
MIT RUNDGÄNGEN, WORKSHOPS UND INFOSTÄNDEN
FINDET IM FRÜHJAHR 2021 STATT

BAUGEMEINSCHAFTEN UND GEMEINWOHL ANSPRÜCHE – WIRKLICHKEIT – WIEDERSPRÜCHE

16:00 UHR
Eröffnung des Fachtags
Katrin Brandt,
Geschäftsführerin der STATTBAU HAMBURG GmbH

16.10 UHR
Baugemeinschaften als Teil einer gemeinwohl-orientierten Wohnungspolitik – Was tun?
Ingrid Breckner,
Stadt- und Regionalsoziologin an der HafenCity Universität

16:30 UHR
Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik – Konzeptvergabe, Erbbaurecht, Eigentum
Jochen Möller,
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
Burkhard Pawils,
Vorstandsvorsitzender der Altonaer Spar- und Bauverein eG

17:15 UHR
Gemeinwohlorientiertes Bauen zwischen städtebaulichen Ansprüchen und Finanzierbarkeit – Was macht Bauen für Baugemeinschaften teuer?
Joachim Reinig, *Plan-R-Architektenbüro*
Sabine de Buhr, *IBA Hamburg*
Johannes Gerdelmann, *Baudezernat Bezirksamt Altona*
Dietmar Walberg, *ARGE-SH GmbH (online zugeschaltet)*

18:00 UHR
Pause

18:45 UHR
PODIUMSDISKUSSION:
Baugemeinschaften und Gemeinwohl – Welchen Weg geht Hamburg weiter?
Ingrid Breckner,
Stadt- und Regionalsoziologin an der HafenCity Universität
Michael Weinreich,
SPD, Mitglied im Stadtentwicklungsausschuss
Olaf Duge,
Die Grünen, Stadtentwicklungspolitischer Sprecher
Matthias Kock,
Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Christian Stupka,
STATTBAU München
Tobias Behrens,
Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH

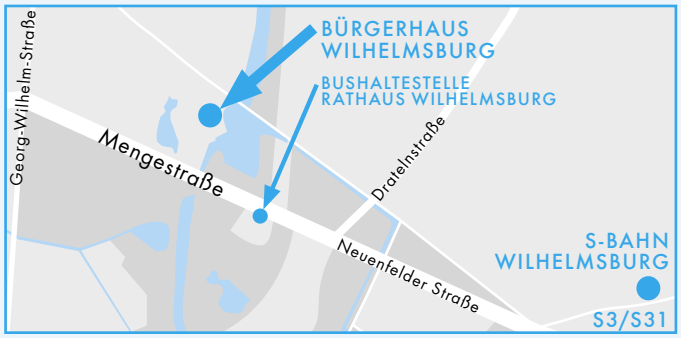
20:00 UHR
Ende des Fachtags

Moderation: Petra Barz, Meike Bergmann

VERANSTALTER

STATTBAU HAMBURG

STATTBAU HAMBURG
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Sternstraße 106
20357 Hamburg
www.stattbau-hamburg.de
040-43 29 42-0
post@stattbau-hamburg.de

VERANSTALTUNGSORT