



# Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr. 8      Februar 2002

## FREI HAUS

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

### Wien *Wohnen in der Sargfabrik*

v o n   M a r g a r e t e   H a v e l

#### Inhalt

- Wien *Wohnen in der Sargfabrik* ..... 1
- In eigener Sache* ..... 2
- HafenCity *Studenten und andere Pioniere* ..... 3
- HafenCity *Lebendige Stadt* ..... 4
- Politik *Schnee von gestern?* ..... 5
- Bürgerbeteiligung *Gut gemeint und schlecht gemacht?* ..... 5
- Freiburg Vauban *Baugruppen bevorzugt* ..... 6
- Öko-logisch *Wohnhof Braamwisch* ..... 8
- Gesellschaft *Parkhaus und Park Fiction auf St. Pauli* ..... 9
- Autofrei *Spielfläche statt Parkplätze* ... 10
- Tipps Nr. 6 *Träger fürs Wohnglück* .... 11
- Neue Projekte *Anrufen, einsteigen, mitmachen* ..... 12
- Service *Nachrichten* ..... 13
- Service *Veranstaltungen* ..... 15
- Service *Beratung* ..... 16
- Impressum ..... 16

*Wohnen, Kultur und Integration sind die Leitbegriffe des Wohn- und Kulturprojektes „Sargfabrik“ in Wien-Penzing. Das Wohnheim wurde von einer Gruppe Menschen initiiert, die mit ihren Wohn- und Lebensbedingungen unzufrieden waren. Das Konzept war so erfolgreich, dass ein zweites Projekt „Miss Sargfabrik“ gebaut wurde.*

errichtete auf eigenes Risiko ein Wohnprojekt. 1996 wurde die umgebaute ehemalige Sargfabrik von rund 120 Menschen unterschiedlicher Altersgruppen, Lebensformen und Kulturen bezogen. Neben den 73 Wohneinheiten entstanden großzügige Gemeinschaftsflächen, die Raum für Kultur und Kommunikation bieten. Nachdem die Zahl der Interessenten immer weiter wuchs und in unmittelbarer Umgebung ein weiteres Grundstück erworben werden konnte, wurde 2000 ein zweites Projekt verwirklicht.

**N**ach dem Vorbild der alten Genossenschaften kaufte eine Gruppe Menschen gemeinsam ein Grundstück mit einer alten Fabrik. Sie plante und



Sargfabrik, Innenhof

Foto: N. Hashem, Wien

## Mehr als ein Dach über dem Kopf

Die Wohneinheiten bieten qualitativ hochwertigen Raum zur Erfüllung der physiologischen Bedürfnisse nach Wärme, Licht, Ruhe und Rückzugsmöglichkeit. Die künftigen BewohnerInnen waren PlanerInnen und ErrichterInnen. Aus diesem Grund wurden alle Entscheidungen mit einer langfristigen Perspektive getroffen. Vieles von dem, was kurzfristig Mehrkosten bedeutete, bringt langfristig Einsparungen und erhöhte Wohnqualität. Diese wird zur Lebensqualität, wenn soziale Bedürfnisse befriedigt werden können und Raum für Selbstverwirklichung vorhanden ist. Den rechtlichen Rahmen bietet ein Vereinsvertrag, der sowohl das Recht des Einzelnen wie auch die Ansprüche der Gemeinschaft sichern soll. Auf ökonomischer Ebene wurde der Weg der bestmöglichen Kosten-Nutzen-Optimierung gegangen und vertraglich ein sogenannter „Sozialausgleich“ vereinbart. Dieser garantiert auch Menschen in finanziellen Engpässen den Einzug und Verbleib im Wohnheim Sargfabrik.

## Nachbarschaft und Integration

Die Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen, im Berufsleben stehenden Erwachsenen, Behinderten und alten Menschen sind nicht immer leicht „unter einen Hut zu kriegen“. Durch die räumliche Gestaltung der Wohneinheiten und des Freiraumes sind Begegnungsmöglichkeiten geschaffen worden. Die Transparenz der Wohneinheiten lässt Kommunikation von innen nach außen und umgekehrt zu. Der Rückzug wird zu einer bewussten Handlung. Jede Person entscheidet über Nähe und Distanz, Kommunikationsbereitschaft oder Rückzug, Funktionseinheiten, wie z.B. Waschküche oder Erschließungs-

wege sind Orte der Begegnung und damit Orte der Kultur: ein kleiner Tratsch im Vorübergehen, ein Film in der Waschküche, eine Ausstellung im Keller, eine Performance im Bad, ... Der Phantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Im Laufe des nun fünfjährigen Miteinanders in der Sargfabrik haben sich ein soziales Netzwerk und viele Initiativen entwickelt, die auf eine Erleichterung des Alltags abzielen. So gibt es privates Car-Sharing, Einkaufskooperationen, gegenseitige Kinderbetreuung und vieles mehr.

## Gemeinschaftseinrichtungen als Schnittstelle zum Umfeld

Die Art der Gemeinschaftsräume wurde einerseits durch die Wünsche der Gruppe bestimmt, andererseits durch das, was im städtischen Quartier fehlte. Leben ist Kultur, und Kultur lässt sich nicht statisch lokalisieren, sondern braucht Platz und Raum. Der *Veranstaltungsraum* wird für eigene Produktionen genutzt oder an Kulturschaffende vermietet. In den fünf Jahren Veranstaltungstätigkeit erreichte das Kulturzentrum einen hohen Stellenwert im Bezirk und ist unverzichtbarer Bestandteil der Wiener Kulturszene. Der *Seminarraum* eignet sich für Workshops, Symposien sowie Tagungen und ist Versammlungsort der BewohnerInnen. Das Badehaus ist das Herzstück der Anlage und bietet internationale Badekultur. Einrichtungen und Organisation des Badehauses sind so gestaltet, dass es der Ort für Kommunikation und Entspannung ist. Das Lokal ist ein Treffpunkt für alle, die hier wohnen oder hierher kommen. Die Küche des Lokals versorgt den Kindergarten und die Seminar-TeilnehmerInnen. Im Kindergarten werden über 50 Kinder im Alter von 2 bis 10 Jahren betreut, die teils aus der Sargfabrik, teils aus der Umgebung kommen.

## Miss Sargfabrik hat einiges zu bieten

Das architektonische Konzept „Landschaft im Haus“ führte zu Wohnungen mit fließenden Übergängen verschiedener Raumhöhen und selten rechteckigen Grundrissen. Dem Trend „Arbeit und Wohnen“ wird die „Miss“ durch fünf Wohneinheiten im Erdgeschoss gerecht, die als „Home Office“ genutzt werden. Acht Kinder und Jugendliche haben hier in einer sozialpädagogischen Wohngemeinschaft ein neues Zuhause gefunden, einige Wohnungen stehen Behinderten zur Verfügung. Ein Clubraum für Jugendliche, ein Bibliotheks-, Medien- und Lesezimmer, eine Gemeinschaftsküche mit Essplatz und eine offene Waschküche komplettieren das Raumangebot. Bei frühzeitiger Anmeldung können BesucherInnen der Sargfabrik auch eine Gästewohnung buchen.

Die Sargfabrik in Wien-Penzing ist nicht nur ein ungewöhnliches Projekt, sondern auch das größte selbstinitiierte und selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Österreichs. Viele BesucherInnen wurden schon durch die Anlage geführt und erkundigen sich mit besonderem Interesse nach dem sozialen Gefüge, der Offenheit und der Bewährung in der Praxis. Die Sargfabrik versucht Antworten auf brennende Fragen der heutigen Zeit zu geben und stellt sich einem fortdauernden Experiment.

Aktuelle Informationen über das Kulturangebot sind auf der homepage [www.sargfabrik.at](http://www.sargfabrik.at) zu finden. Für diesen Beitrag wurde auf ein Referat von Ute Fragner, Mitinitiatorin der Sargfabrik, zurückgegriffen.

*Margarete Havel ist Wohnbau- und Marktforscherin in Wien, seit 1992 im Vorstand des Österreichischen Wohnbundes.*

## In eigener Sache

FREIHAUS Nr. 7 erscheint am 14. Februar 2002 zum VII Wohnbund-Kongress in Hamburg, der sich mit neuen Herausforderungen an die Wohnungspolitik befasst. Die Verspätung gegenüber dem angekündigten Erscheinungsdatum bitten wir zu entschuldigen.

Alle, die neue Wohnformen wünschen, fragen sich, wie es angesichts geänderter politischer Verhältnisse weitergeht. Noch gibt es im Bereich der Wohnungspolitik keine klaren Linien zu erkennen. Hamburg hat eine andere Regierung

aber die Aufgabenstellungen sind die alten geblieben.

Die Regelungen, die die Verwaltung im August 2001 zur Förderung von gruppenorientierten Wohnformen auf den Weg gebracht hatte, waren ein Schritt in die richtige Richtung. Mit einem Grundstückspool und mit der Senkung des Eigenkapitals waren zwei wesentliche Hemmschwellen für Interessierte gesenkt worden (vgl. dazu den Beitrag S. 5). Den Grundstückspool wird es erst einmal nicht geben. Wie auch immer: Der Politik – egal welcher Couleur – muss klar werden, dass Wohngruppenprojekte und Baugemeinschaften notwen-

dige Bestandteile einer zukunftsorientierten Stadtentwicklungspolitik sind.

Wohnsicherheit und nachbarschaftliche Einbindung sind die zentralen Ziele von Wohnungssuchenden, die nach Alternativen zum Eigenheim oder zur Mietwohnung suchen. Wohnprojekte sind ein wichtiger Bestandteil städtischer Wohnqualitäten und soziale Anker in Stadtteilen. Sie strahlen auf ihr Wohnumfeld aus, denn die Menschen, die dort leben, sind aktiv, nehmen ihre Belange in die Hand und engagieren sich. Die nächste FREIHAUS erscheint im Herbst 2002. Bis dahin. *Die Redaktion*

# HafenCity *Studenten und andere Pioniere*

v o n D i r k S c h u b e r t

Die HafenCity stellt eine Jahrhundertchance dar, die Wohnfunktion im Bereich der inneren Stadt zu stärken. Es bietet sich eine einmalige Gelegenheit, die Probleme der angrenzenden Stadtteile Rothenburgsort und Veddel zu vermindern und Büromonostrukturen in Hammerbrook und der Innenstadt durch die Anreicherung mit Wohnnutzungen aufzulockern. Wohnnutzung bringt Stabilität und sichert die Quartiersbildung. Sie ist von zentraler Bedeutung für die Lebendigkeit eines nutzungsgemischten urbanen Stadtteils.

Das Areal der zukünftigen HafenCity liegt südlich der Innenstadt und nördlich der Nordereibe. Es erstreckt sich etwa von den Landungsbrücken im Westen bis zu den Elbbrücken im Osten. Für das zukünftige Quartier wurde 2000 ein Masterplan beschlossen und mit den ersten Baumaßnahmen ist bereits begonnen worden. In der HafenCity sollen ca. 5.500 Wohnungen entstehen und einmal 10 000 – 12 000 Menschen wohnen.

## Strukturelle Vielfalt

Die sogenannten Hamburger Citys sind zu monofunktionalen Einöden verkommen. City Nord und City Süd werden heute mit großem Aufwand nachgebessert. Die Chance, Wohnen zu realisieren, ist zuletzt u.a. beim Hanseatic Trade Center an der Kehrwiederspitze vertan worden. Schon jetzt ist sie ein Lehrbeispiel für ein langweiliges, unattraktives Quartier.

Erfahrungen belegen, dass strukturelle Vielfalt einen Indikator für Krisenbeständigkeit, Erneuerungsfähigkeit und dauerhafte Funktionsfähigkeit bildet. Wenn mit der HafenCity ein nutzungsgemischter, nachhaltiger und zukunftsfähiger Stadtteil entstehen soll, ist die Schaffung von ausreichend Wohnraum notwendig. Für die Urbanität des Quartiers ist aber nicht nur eine Nutzungsmischung, sondern vor allem eine soziale Mischung der Wohnbevölkerung von entscheidender Bedeutung.

## Soziale Mischung

Als Pioniere werden vermutlich – schon aufgrund der Wohnpreise – eher besser verdienende Haushalte, Singles und Dinks in



Modell: Michael Korol

Oben: 3-D Modell HafenCity West  
Rechts: Luftaufnahme: HafenCity-Innenstadt  
Beide Fotos mit freundlicher Genehmigung der GHS

das neue Quartier ziehen. Diese sind meist hochmobil, verkehren eher untereinander und frequentieren die Einrichtungen, die überlokal aktuell und trendy sind. Häufig ist mit beruflich bedingter Abwesenheit zu rechnen, Kurzurlaube und Städtereisen sind üblich. Diese Gruppen sind damit weniger stark quartiersprägend. Es besteht die Gefahr, dass eher das Image eines langweiligen, wenig belebten und zudem teuren Quartiers entsteht.

Einkommensschwächere Haushalte sind dagegen in der Regel weniger mobil, ein höherer Teil ihres öffentlichen Lebens spielt sich im Quartier ab. Besonders Familien mit Kindern sind aufgrund ihrer Verpflichtungen und Bindungen weniger mobil und leben stärker stadtteilbezogen. Sie wirken somit stabilisierend und imagebildend auf den Stadtteil.

## Studenten als Pioniere

Als Pioniere der Wohnbevölkerung in der HafenCity könnten besonders Studierende fungieren. Sie stellen eine heterogene Gruppe dar, die sich mit ihrem kulturellen Know-how Quartiere schnell aneignet. Stu-



Foto: Matthias Friedel

dentInnen bilden einen belebenden Faktor und können erheblich dazu beitragen, einen "bunten" Stadtteil entstehen zu lassen. Wohnen auf Hausbooten und Serviceimmobilien für die Sozialgruppe der "aktiven neuen Alten" könnten die Vielfalt im Stadtteil erhöhen und imageprägend wirken.

Optimale Grundstücksverwertung und Urbanität – ein Stadtteil für Alle – sind konfligierende Ziele. Wenn das Ziel eines breit gefächerten Wohnspektrums für die HafenCity ernst genommen wird, sind entsprechende Regelungen zu treffen. Der Markt wird nicht automatisch die soziale Durchmischung herbeiführen, sondern eine einseitige Sozialstruktur befördern. Die Politik ist gefordert, für die HafenCity eine präzise Zielbestimmung vorzunehmen, wer in der HafenCity leben soll und wie dieses Ziel zu erreichen ist.

Dr. Dirk Schubert ist Privatdozent an der TU Hamburg-Harburg.

# HafenCity *Lebendige Stadt*

v o n I r i s N e i t m a n n

*Toter Stadtteil, anonym und unwirtlich, jahrelang Baustelle, zu kalt, zu feucht, gefährlich für Kinder, zu teuer... Viele Argumente sprechen gegen ein Engagement von Wohngruppen in der HafenCity. Die Trägergemeinschaft "HafenCity – Lebendige Stadt" macht sich trotzdem – oder gerade deshalb – stark für die Ansiedlung und Integration von Wohnprojekten in Hamburgs neuem Quartier.*

**D**ie Ausschreibung für den ersten Bauabschnitt der HafenCity forderte Höchstgebote für die Grundstücke und eine Bindung an die Architekturauswahl durch Hochbauwettbewerbe mit Jury. Das bedeutete: Öffentlich geförderte Mietwohnungen sind unfinanzierbar, prozessbegleitende Planung ausgeschlossen. Verständlich, dass sich hier keine Wohngruppe beworben hat. Das soll sich jetzt ändern.

## Interessierte Projekte

Nun, vor dem 2. Bauabschnitt, wurde ich gleich von verschiedenen Seiten angesprochen, ob ich nicht vielleicht etwas mit und für Wohngruppen organisieren könnte. Ich habe Rücksprache gehalten mit Wohn-

gruppen und Einzelpersonen, die seit längerem die Zusammenarbeit mit mir suchen – ein Teil ist interessiert, sich trotz der genannten Schwierigkeiten zu engagieren. Die Motivation entspringt aus der Idee, aktiv dazu beizutragen, diesen neuen Stadtteil lebenswert zu gestalten und gestylte Öde zu verhindern.

In der Trägergemeinschaft "HafenCity – Lebendige Stadt" haben sich die Eigentumswohnprojekte

- Häuser für jung und alt
  - Wohnen und Arbeiten in der HafenCity
  - Katharinenpolder
  - Wohnen mit Kindern
  - Wohnen ab 50 mit Service und das
  - Gewerbeflächenprojekt Medien und Fitness
- zusammengeschlossen.

## Das Planungsteam und Planungsstand

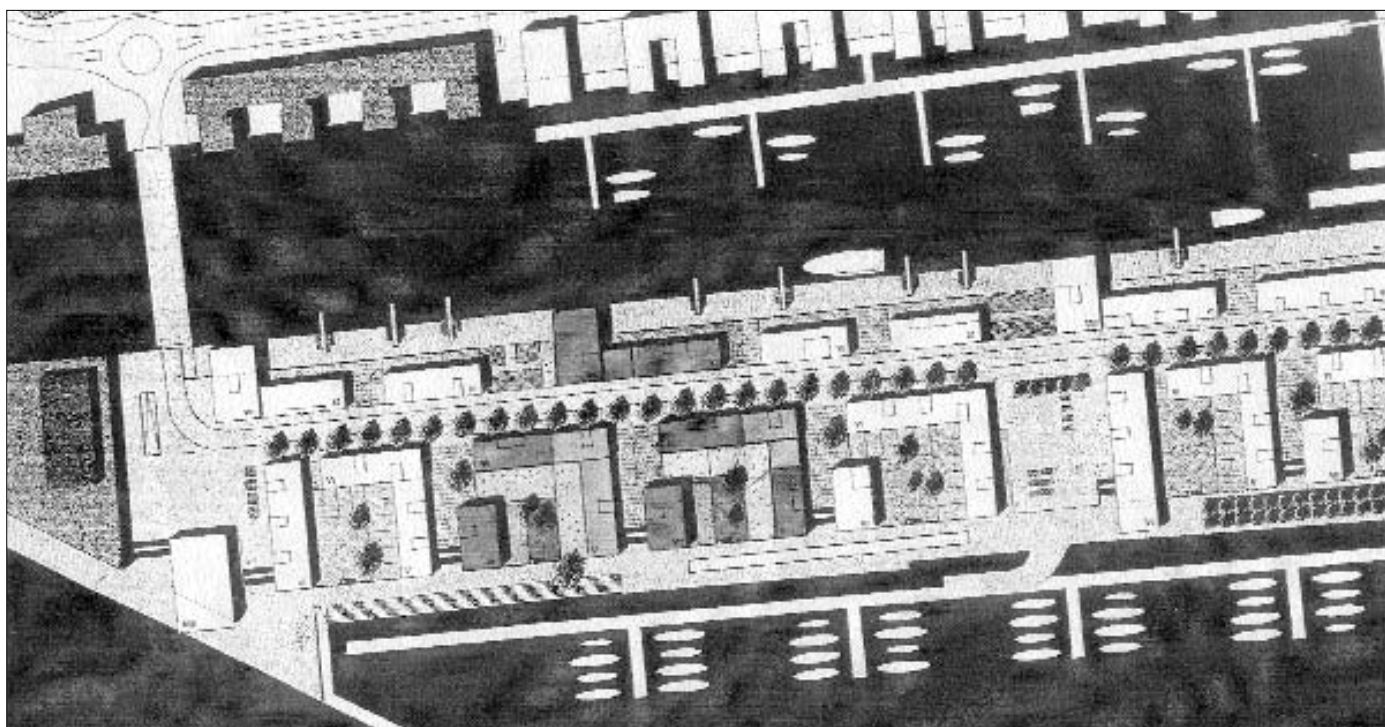
Für die Projektentwicklung und Projektbeteiligung der Trägergemeinschaft haben die Architektin Alexandra Czerner und ich mit der Stadtplanerin und Stadtforscherin Kerstin Zillmann das Planungsteam CZERNER-NEITMANN-ZILLMANN gebildet.

Für die wirtschaftliche Entwicklung und Begleitung kooperieren wir mit Herrn Töpfer von der Privatbau GmbH. Die Hochbauarchitektur der einzelnen Projekte wird durch die Architekturbüros Czerner und Neitmann separat geplant.

Die beteiligten Gruppen bilden zwei Hofgemeinschaften, die gemeinsam ihre Baukörper und Freianlagen planen. Autofreie Spielflächen und ökologische Bauweise sind vorgesehen. Die Kosten für die Eigentumswohnungen sollen soweit begrenzt werden, dass grundsätzlich Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalt möglich ist. Im Erdgeschoss der Häuser sind eine Kindertagesstätte, ein Kiosk und ein Café oder Bistro geplant.

Die Trägergemeinschaft hat sich bei der GHS, Gesellschaft für Hafen und Standortentwicklung mbH beworben und dort erste Verhandlungen geführt. In Gesprächen mit den Fachbehörden und Politikern kämpfen wir um Unterstützung. Es wird nicht einfach sein, aber es gibt einige Lichtblicke, die uns Mut machen.

*Iris Neitmann ist Architektin zahlreicher Wohnprojekte in Hamburg.*



Wohnen am Wasser: Bebauungskonzept

Trägergemeinschaft: HafenCity – Lebendige Stadt. CZERNER-NEITMANN-ZILLMANN

# Politik *Schnee von gestern?*

V o n R e i n e r S c h e n d e l

*Kurz vor der Bürgerschaftswahl im September 2001 hat die Baubehörde neue Eckwerte für die Förderung von genossenschaftlichen Wohnprojekten bekannt gegeben.*

**M**it der Liegenschaftsverwaltung war Einigkeit erzielt worden, dass ein Pool von mindestens 10 kommunalen Grundstücken für Wohnprojekte bereitgestellt wird. Dieser Pool soll aufgefüllt werden, sobald darin enthaltene Grundstücke von Projekten bebaut werden. Die Grundstücke sollen von der Stadt an die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK) übertragen und von dort aus zu angepassten Erbbaurechtsbedingungen an die einzelnen Projektgenossenschaften veräußert werden. Allerdings ist dieser Verfahrensvorschlag von der Kommission für Bodenordnung so nicht akzeptiert worden.

## Grundstücke und Senkung des Eigenkapitals

Die Vergabe der Grundstücke soll über die Beratungsstelle für Wohnprojekte im Amt für Wohnungswesen erfolgen. Besondere kostentreibende Grundstücksgegebenheiten, wie schlechte Bodenverhältnisse, städtebaulich schwierige Bebaubarkeit, können auf Nachweis gegebenenfalls die förderungsfähigen Kosten erhöhen.

Das sofort aufzubringende Eigenkapital kann auf ca. fünf Prozent der Gesamtkosten reduziert werden. Weiteres notwendiges Eigenkapital wird über ein Eigenkapitalersatzdarlehen von der WK zur Verfügung gestellt. Dessen Tilgung wird 20 Jahre ausgesetzt und muss im Lauf der Zeit nachgespart werden.

Für ökologische Sonderwünsche kann die WK weitere zusätzliche Darlehen außerhalb der Förderung zu marktüblichen Konditionen vergeben.

## Mehr Flexibilität in der Förderung

Es war vorgesehen, über die geltenden Wohnraumbemessungsgrenzen hinaus zusätzliche Räume in den Wohnungen planen zu können. Diese sollten z.B. für Heimarbeitsplätze und damit verbunden mit entsprechender moderner technischer Ausstattung zur Anbindung an entsprechende Informationsnetze versehen oder auch für Familienerweiterungen genutzt werden können. Die Finanzierung soll so gestaltet werden, dass sie nicht die Förderung erhöht. Damit soll mehr Flexibilität in Richtung auf Familien- und Beschäftigungsbedarfe erreicht werden. Anhand konkreter Projekte sollen erste Erfahrungen gewonnen werden.

Es bleibt zu wünschen, dass das nach der Wahl nicht Schnee von gestern ist.

*Reiner Schendel ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH*

---

# Bürgerbeteiligung *gut gemeint und schlecht gemacht?*

v o n C h r i s t i a n D i e s e n e r

**U**nter diesem Titel fand bei der GWA St. Pauli Süd am 6. Juli 2001 ein ein-tägiger Fachdialog statt. Bürgerbeteiligung heißt das Zauberwort, mit dem BürgerInnennähe demonstriert werden soll. Gemeint ist die Beteiligung an Planungs- und Veränderungsprozessen. Für Wohnprojekte also ein ganz alter Hut, ansonsten aber noch lange nicht überall Standard. Auf der Ebene der Stadtteil- und Wohnumfeldentwicklung stellten sich einige Initiativen z.B. aus Sandbek (Grüne Mitte), Lurup (Planwagen im Flüsse-Viertel) und St. Pauli Süd (Antoni-Park) vor, die mit der von Tony Gibson in England entwickelten Methode „Planing for real“ arbeiten. Hier-

bei geht es nicht nur um Beteiligung, sondern auch um die Aktivierung der Betroffenen mit Methoden, die auch Artikulations-schwachen die Möglichkeit zur Mitwirkung geben.

In der abschließenden Podiumsdiskussion wurde deutlich, mit welchen Vorbehalten viele Entscheidungsträger der BürgerInnenbeteiligung gegenüberstehen. Malte Krugmann von der Senatskanzlei und Michael Sachs vom GWG/SAGA-Vorstand waren bemüht, die Grenzen der Beteiligung von Betroffenen an Planungsbeispielen mit fiktiven und praktischen Negativbeispielen aufzuzeigen („Der von den Mietern gewünschte Müllplatz wurde

nach zwei Jahren auf Wunsch anderer Mieter wieder entfernt“). Wenn mit gleichem Maßstab die (In)Effektivität von behördlichen Handlungen gemessen werden würde...

Es ist wohl noch ein weiter Weg, bis sich Verwaltung und Kommunalpolitik bei jedem Vorhaben fragen: „Tun wir genug, um bürgerschaftliches Engagement und Mitwirkung zu unterstützen?“ Wohnprojekte könnten mit ihren jahrelangen Erfahrungen zu einer mutigeren Entwicklung der Beteiligungskultur beitragen.

*Christian Diesener ist Gründungsmitglied des Wohnprojekts Drachenbau St. Georg e.G. und berät Wohnprojekte beim Aufbau.*

# Freiburg Vauban *Baugruppen bevorzugt*

v o n K a t h a r i n a S t r a u f



Abwechslungsreiche Ansichten



Spielen vor der Haustür

Fotos: Britta Becher, STATTBÄU

*Auf dem Gelände der ehemaligen Vauban-Kaserne im Süden Freiburgs entsteht ein neuer Stadtteil. Seit dem Herbst 1993 läuft die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Vauban, in deren Rahmen bis 2006 in insgesamt drei Vermarktungsschritten ein Modellstadtteil Vauban mit 2 000 Wohneinheiten für 5 000 Bewohner und 600 Arbeitsplätzen entstehen soll.*

Das Gelände der ehemaligen Kaserne gehörte nach dem Abzug der französischen Truppen 1992 (wieder) dem Bund, dann dem Land Baden-Württemberg und schließlich der Stadt. Durch einen kompletten Abriss der alten Gebäude sollte nach Willen der Stadt sehr attraktives Bauland für finanzstarke Investoren geschaffen werden. Der Gemeinderat beschloss den Abriss. Elf der alten Mannschaftsgebäude wurden jedoch erhalten und werden für unterschiedliche Zwecke genutzt. Der übrige Bereich von Vauban ist für Neubebauung vorgesehen.

## Kasernen zu Wohnraum

Den ersten Schritt machte Anfang der 90er Jahre eine Gruppe von Studenten mit einem Umnutzungskonzept für die alten Mannschaftsgebäude. Bobby J. Glatz stellte mit seiner Diplomarbeit 1990 das Konzept der SUSI (Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative) vor, die im Herbst desselben Jahres als Verein gegründet wurde. Vorbild war das Projekt der Konstanzer "Chérisy-Kaserne", die bereits Ende der 70er-Jahre von der Evangelischen Studentengemeinde in Eigenarbeit umgebaut worden war. Das alternative Wohnprojekt SUSI bekam nach dem Abzug der französischen Truppen 1992 vier Mannschaftsgebäude zugesprochen, die Fördermittel wurden im Herbst 1993 bewilligt. Neben den GründerInnen von SUSI interessierte sich auch das Studentenwerk für den Erhalt der alten Gebäude. Das Studentenwerk bekam sechs der ursprünglich 20 Mannschaftsgebäude zugesprochen und baute sie relativ zügig zu Studentenbuden um.

## Neubau in Etappen

Im Neubaubereich gibt es Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser, je nach Lage mit drei, vier oder fünf Stockwerken. Es entstehen Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie viele Häuser privater Bauleute, die sich alleine oder im Rahmen einer Baugruppe ihre Wohnwünsche erfüllen. Der Stadtteil wird in drei Vermarktungsschritten gebaut. Anfang April 1998 war Baubeginn für den ersten Abschnitt, seit September 1998 wohnen die ersten "Neuen" im Stadtteil. Zur gleichen Zeit begann im zweiten Vermarktungsabschnitt (VMA) die Bodensanierung. Die Vermarktung begann im Frühjahr 1999, Baubeginn war im Februar 2000. Die Grundstücksvergabe im 3. Abschnitt wird voraussichtlich 2002 beginnen. Im ersten VMA befinden sich u.a. eine Grundschule, ein städtischer Kindergarten, die Quartiersgarage und das zukünftige Bürgerhaus am zentralen Marktplatz.

## ■■■ Chronologie

### ■ 1990

Studenten erstellen ein Umnutzungskonzept für die alten Mannschaftsgebäude. Der Architekturstudent Bobby J. Glatz stellt mit seiner Diplomarbeit das Konzept SUSI vor. Die "Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative" wird als Verein gegründet.

### ■ 1992

Der Gemeinderat stimmt SUSI zu. Im August zieht die französische Armee ihre Soldaten aus der Kaserne ab. Der Initiative SUSI werden vier Mannschaftsgebäude zugesprochen.

### ■ 1993

Das Land Baden-Württemberg gibt die Fördermittel frei. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Vauban beginnt.

### ■ 1995

"Erweiterte Bürgerbeteiligung" der Stadt Freiburg. Der Verein "Forum Vauban"

wird als offizieller Träger des Bürgerbeteiligungsprozesses Vauban anerkannt.

### ■ 1996

Mit Mitteln der Deutschen Bundesstiftung Umwelt wird das Projekt "Fachliche Begleitung der erweiterten Bürgerbeteiligung" durchgeführt. Mit der Werbekampagne "Wohnfrühling in Vauban" beginnt die Suche nach zukünftigen BewohnerInnen. Die GENOVA Wohnungsgenossenschaft Vauban wird gegründet.

### ■ 1997

Das Projekt "Realisierung des nachhaltigen Modellstadtteils Vauban" wird in das LIFE-Programm der Europäischen Kommission aufgenommen.

### ■ 1998

Offizieller Baubeginn im Stadtteil Vauban im April 1998 im ersten VMA. Die ersten Bewohner ziehen Ende des Jahres ein.

### ■ 1999

Im Frühjahr erfolgt die erste Runde der Vermarktung des zweiten VMA. Vom 28.-31.10 führen das Forum Vauban und der Internationale Rat für kommunale Umweltinitiativen (ICLEI) die Konferenz "StadtVision – Nachhaltige Stadtentwicklung und neue Formen der Bürgerbeteiligung" durch. Seit Oktober ist das Forum Vauban offiziell als Träger der Quartiersarbeit bekannt. Das LIFE-Programm wird Ende des Jahres erfolgreich abgeschlossen.

### ■ 2000

Baubeginn für den zweiten VMA.

### ■ 2002

Voraussichtlicher Beginn der Grundstücksvergabe für den dritten VMA.

*Katharina Strauf*

Foto: Britta Becher, STATTBÄU



Passivhaus: Ansicht

## Baugruppen vor Bauträger

Außer den ökologischen und sozialen Belangen wollte die Stadt eine soziale Mischung der BewohnerInnen auf dem Vauban erreichen. Aus diesem Grund wurden sogenannte Baugruppen und Einzelbauherren bei der Bauplatzvergabe gegenüber den Bauträgern bevorzugt. Die "Baugruppe 14" setzte den ersten Spatenstich, die Baugruppe "Wohnen und Arbeiten" baut auf dem Vauban ein Passivhaus mit ökologischem Sanitärkonzept und die "Baugruppe Gärtner" erstellt am Südrand des ersten Bauabschnitts ebenfalls zwei Passivhäuser.

## Ökologische Ausrichtung

Auf dem Vauban sind einige ökologische Standards festgeschrieben. Niedrigenergiebauweise ist verpflichtend. In der Solarsiedlung des bekannten Solararchitekten Rolf Disch erfolgt eine starke aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie. Die Passivhäuser erwirtschaften sogar mehr Energie, als sie zum Betrieb benötigen. Der Restenergiebedarf für das Quartier soll durch ein Blockheizkraftwerk gedeckt werden, nach Möglichkeit auf der Basis erneuerbarer Energieträger wie z.B. Rapsöl.

*Katharina Strauf ist angehende Stadtplanerin an der TU Hamburg-Harburg und war von September 2001 bis Januar 2002 Praktikantin bei STATTBÄU.*

# Öko-logisch *Wohnhof Braamwisch*

V o n K a t h a r i n a S t r a u f

Foto: Anke Feja, STATTBAU Foto-Archiv



Sonnenkollektormontage

*“Fast eine viertel Million Euro für ein Haus aus Holz? Das ist eine Menge Geld, aber vergleichen Sie mal die Mieten für 120 Quadratmeter Wohnraum in Hamburg.” Das ist die Devise der Familien, die am Braamwisch zehn Reihenhäuser mit ökologischem Vorbildcharakter gebaut haben. Denn wer ökologisch denkt, denkt auch ökonomisch.*

**Z**ehn Reihenhäuser, gebaut und ausgestattet nach dem höchsten ökologischen Standard, bilden den Wohnhof Braamwisch in Hamburg-Bramfeld. Die EigentümerInnen-Gemeinschaft, die inzwischen dort wohnt, hat sich für einen bewussten und sparsamen Umgang mit den Ressourcen entschieden. Ihr Projekt zeigt: Ökologisches Bauen kann auch in der Stadt kostengünstig realisiert werden. Der Vorlauf war lang. Acht Jahre vergingen bis zum Einzug. Nun lebt seit 1997 eine bunte Gemeinschaft jeden Alters und Einkommens im Wohnhof Braamwisch, auf dem Gelände des ehemaligen Staatsgutes und jetzigen Umweltzentrums Karlshöhe. Geplant sind noch ein Gemeinschaftspavillon und ein Garten für al-

le – nur kein Platz für Autos. Stellplätze muss man ausweisen, aber wer hindert die BewohnerInnen daran, sie mit Gras zu bepflanzen?

## Niedrigenergie, Solarwärme und ökomobil

Öko ist Technik von gestern – wenn überhaupt –, Öko ist anstrengend und was für Masochisten – so lautet das gängige Vorurteil. In Bramfeld ist das anders. Dort ist Ökologie mit einem Zugewinn an Wohnkomfort verbunden. Verschiedene Maßnahmen fügen sich zu einem ökologischen Gesamtkonzept zusammen.

Eine kompakte Bauform, ein hoher Wärmedämmwert, die Winddichtigkeit der Gebäudehülle, Wärmeschutzverglasung und passive Sonnenenergienutzung, eine bedarfsgesteuerte Lüftung sowie ein schnell reagierendes Heizsystem senken den Heizenergieverbrauch. Nach baubiologischen Gesichtspunkten ausgewählte Baumaterialien sorgen für ein angenehm temperiertes Wohlfühlklima. Solarkollektoren bilden jeweils einen Teil der Dächer und sind direkt auf den Dachstühlen montiert.

Mobil auch ohne eigenes Auto sind die BewohnerInnen durch die gemeinsame Nutzung von Autos, dem sog. “Car-Sharing”. Die Autos werden vom Hamburger “Stattauto” gewartet und den BewohnerInnen zur Verfügung gestellt. Nur wenn es wirklich notwendig ist, wird das Auto benutzt. Die BewohnerInnen wählen ganz bewusst diese Form der Mobilität, die sowohl ökologische als auch ökonomische Vorteile hat.

## Kompostklo und Grauwassernutzung

Aufwändig vorbereitetes Trinkwasser zum Fäkalientransport steht im Gegensatz zur ökologischen Vernunft. Daher werden die Fäkalien im Wohnhof an Ort und Stelle kompostiert. In einem im Keller installierten Sammelbehälter werden “menschliche” und andere organische Abfälle zu hochwertigem Humus kompostiert. Gefahr durch Geruchsbelästigung besteht nicht, da ein Lüftungsrohr mit stetigem Sog Geruchsfreiheit garantiert. Nach zwei bis drei Jahren kann das erste Mal Kompost geerntet werden. In jedem Haushalt entstehen etwa 40 Liter hochwertige Komposterde, die ohne Schwierigkeiten im Garten verwendet werden kann.

Durch den Einsatz der Komposttoilette fällt nur noch wenig belastetes „Grauwasser“ aus Küche und Bad statt des stark belasteten „Schwarzwassers“ an. Dieses Wasser geht direkt “in die Binsen” der Pflanzenkläranlage, wird dort gereinigt und dann in einem nahe gelegenen Regenrückhaltebecken gesammelt.

Um rund 13 000 € haben die Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung die Baukosten erhöht. Die Investition wird sich in weniger als sieben Jahren wieder eingespielt haben.

Danach profitieren die HausbesitzerInnen direkt von den niedrigen Betriebskosten der Häuser.

*Katharina Strauf ist angehende Stadtplanerin an der TU Hamburg-Harburg und war von September 2001 bis Januar 2002 Praktikantin bei STATTBAU. Sie hat für diesen Beitrag auf ein Falblatt der Stadtentwicklungsbehörde zum Wohnhof Braamwisch zurückgegriffen.*



# Gesellschaft *Parkhaus und Park Fiction* auf St. Pauli

v o n S a b i n e S t ö v e s a n d

*Wohnprojekte sind elitäre Veranstaltungen, in denen wenige Gleichgesinnte und Besserverdienende ihr privates Glück finden – sagen Kritiker. Andere behaupten, Wohnprojekte sind wichtige Bestandteile sozialer Quartiersentwicklung. Wir diskutieren das Thema am Beispiel des Parkhaus in St. Pauli Süd.*

Das Wohnprojekt „Parkhaus“ ist aus den jahrelangen Auseinandersetzungen um den Erhalt einer Grünfläche als Stadtteilpark „Park Fiction“ zwischen Fischmarkt und Pinnsberg hervorgegangen. Die Stadt wollte das Gelände oberhalb des Fischmarktes mit einem Häuserriegel zubetonieren. Dagegen setzte der Hafenrandverein, eine bunt zusammengesetzte Stadtteilinitiative, die Forderung nach einem Park. Der Kompromiss: Zumindest ein Teil der Fläche sollte bebaut werden. Wenn schon gebaut wird, dann sollte es ein Wohnprojekt werden.

## Sozialer Ausgleich nach innen

Die InitiatorInnen des „Parkhauses“ wohnen in St. Pauli und waren teilweise in der Hafenstraßen-Genossenschaft, dem Hafenrandverein und der Parkinitiative aktiv. Sie begriffen das Wohnprojekt als Bestandteil ihres Kampfes für kollektive und integrative Lebensformen, gegen Gentrifizierungsprozesse und die Kommerzialisierung St. Paulis durch private Profiteure. Im Parkhaus-Gründungskonzept finden sich diese Vorstellungen wieder.

In der Wohngruppe haben sich Menschen ganz unterschiedlicher sozialer Herkunft, Bedürfnisse und Lebenslagen organisiert. Ein zentraler Gedanke war ein gegenseitiger sozialer Ausgleich nach innen – eine Art Umverteilung von Ressourcen in beschränktem Rahmen. Das Parkhaus sollte einen kleinen persönlichen Kontrapunkt zu den städtischen Segregationsprozessen setzen.

## Der Wohnstandort St. Pauli

Die zukünftigen BewohnerInnen müssen Interesse an nachbarschaftlichem Engagement zeigen. Der Standort verlangt ih-

nen eine bewusste Entscheidung für St. Pauli ab. Denn er ist alles andere als idyllisch: Die innerstädtische exponierte Lage, die Kinderfeindlichkeit im Umfeld, der Fischmarkt mit seinen täglichen Belastungen und die direkte Konfrontation mit Armut sind nur einige Begleiterscheinungen des Wohnalltags.

Architektonisch ist das Haus so geplant, dass zur Parkseite hin nicht angebaut werden kann. Dadurch soll die Realisierung eines Häuserriegels endgültig verhindert werden. Das Wohnprojekt produziert eigenen Strom und ist als Passivhaus geplant, entspricht also modernsten Energiesparstandards.

So macht es (nicht nur) in seinem unmittelbaren Umfeld Werbung für ökologisches Bauen. Denkbar ist, der nahe gelegenen Schule im Rahmen des Unterrichts Information und Besichtigung anzubieten.

## Aktiv in den Stadtteil wirken

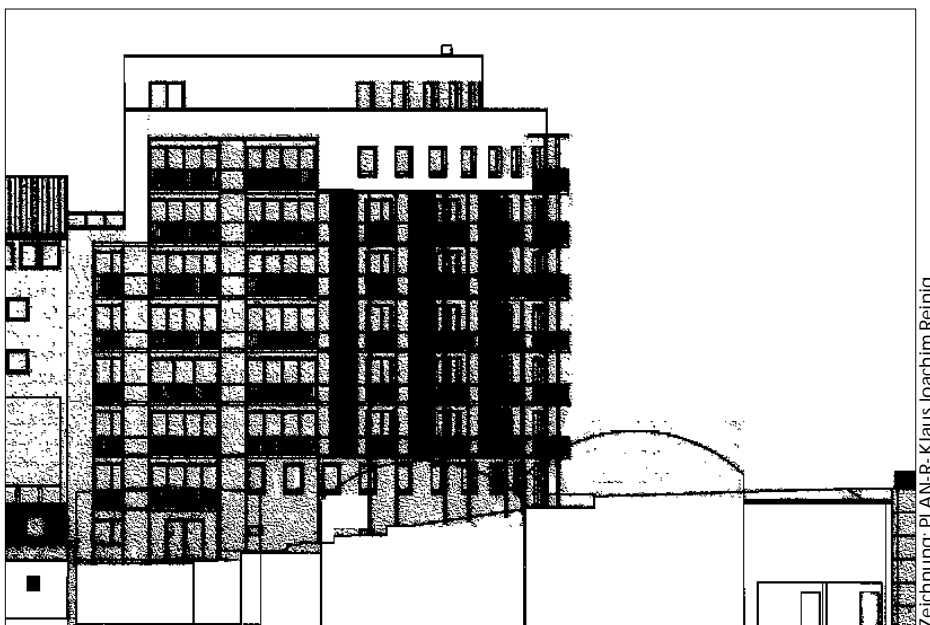
Wohnprojekte sind öffentlichkeitswirksam. So auch das Parkhaus. Es kann wichtige Akzente für den Stadtteil setzen, in dem es Alltag, Alternativen und Lebensqualität in St. Pauli thematisiert.

In Zeiten sich auflösender sozialer Bezü-

ge kann ein Wohnprojekt zum Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und Netzwerke im Stadtteil beitragen. WohnprojektlerInnen, die mehrere Jahre an der Umsetzung ihres Projektes arbeiten, bauen eine sehr starke Identifikation mit ihrem Wohnumfeld auf und zeigen eine erhöhte Bereitschaft, sich einzusetzen und sich einzumischen.

Bereits vor Baubeginn wurden Kontakte geknüpft und Informationen über bestehende Aktivitäten und Initiativen im Stadtteil gesammelt. Im Laufe der Zeit erarbeiteten sich die Beteiligten auch Kompetenzen, um Einfluß zu nehmen. Notgedrungen entwickelten sie sich zu ExpertInnen – nicht nur in der Durchführung von Feiern und Festen, sondern auch in Finanzierungsfragen, Öffentlichkeitsarbeit, Selbstorganisation, Moderation, Konfliktmediation und im Umgang mit diversen Behörden.

Gibt man dieses Wissen und diese Erfahrungen weiter, kann ein Wohnprojekt als stabilisierender Faktor und Bereicherung des sozialen Kapitals im Stadtteil wirken. *Sabine Stövesand lebt und arbeitet auf St. Pauli und ist Gründungsmitglied des Parkhauses.*



Parkhaus: Ansicht von Süden

Zeichnung: PLAN-R: Klaus Joachim Reining

# Autofrei *Spielfläche statt Parkplätze*

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

*Ca. 40 % aller Haushalte in Hamburg besitzen kein eigenes Auto. So ist die Idee nicht verwunderlich, ein Wohnprojekt zu starten, in dem die BewohnerInnen ohne Auto auskommen. Die Autofreiheit bedeutet hier nicht die Verdrängung des Autos an den Rand des Wohnumfeldes, sondern den vertraglichen Verzicht der BewohnerInnen auf ein eigenes Fahrzeug.*

**D**ie Siedlung an der Saarlandstraße ist Hamburgs erste autofreie Wohnanlage. Der 2001 fertiggestellte erste Bauabschnitt umfasst architektonisch interessante und individuell geplante viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss und insgesamt 111 Wohneinheiten. Vier Eigentümer haben zusammen geplant. Jetzt wohnen dort neben Mietern einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft drei Wohngruppen, die sich seit Anbeginn an der Planung und Realisierung ihres Bauvorhabens beteiligt haben und ihre Wohnhäuser selbst verwalten. Mit dem zweiten Bauabschnitt und damit verbunden mit weiteren selbstorganisierten Wohnprojekten wird 2004 begonnen werden.

## Eigentümer und Nutzer planen gemeinsam

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GWG Hamburg, die Leben mit Behinderung GmbH, die Autofreie Wohnungsbaugenossenschaft Wohnwarft und die Wohnungseigentümergeinschaft Barmbecker Stich WEG ohne Auto fungieren bei diesem Projekt als Bauherren und Eigentümer. Konzipiert und getragen wurde das Projekt vom Verein für Autofreies Wohnen.

Die zukünftigen NutzerInnen diskutierten, planten und organisierten fünf Jahre, bis im März 2000 die ersten Wohnungen bezogen werden konnten.

Mit Ausnahme des Gebäudes der GWG entstanden die Häuser unter Begleitung von STATTBAU und intensiver Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen. Sämtliche Grundrisse wurden nach individuellen Bedürfnissen entwickelt. Durch den enormen persönlichen Einsatz konnte hier ein Vielfaches an Wohnqualität erreicht werden. Weiterhin konnten durch die Ausschaltung von professionellen Bauträgern, durch kostengünstiges Bau-

en, niedrige Bodenpreise und Selbsthilfe Baukosten realisiert werden wie sonst nur im Umland. So ist ein Wohnprojekt entstanden mit ansprechender Architektur, phantasievollen Freiflächen und multifunktionalen Gemeinschaftsräumen.

## Autofrei – wie funktioniert das?

Jede Mietpartei hat sich per Mietvertrag für den Verzicht auf ein eigenes Auto entschieden. Interne Regelungen sorgen für ein Einhalten der Verpflichtung. Jeder Autohalter muss 8 000 € auf ein Sperrkonto einzahlen, ein Betrag, der nach Abschaffung des Autos zurückgezahlt wird. Sollten 50 Prozent der Bewohner ein Auto besitzen, gilt das autofreie Projekt als gescheitert. In diesem Falle muss die Stellplatzabgabe in Höhe von 8 000 € je Auto an die Stadt Hamburg gezahlt werden. In unmittelbarer Nähe des Wohnquartiers befinden sich zwei Stellplätze von Stattauto. Der Charakter der autofreien Siedlung ist in den Außenanlagen sehr gut ablesbar. Anstelle von asphaltierten Zufahrten und Blechwüsten beherrschen belebte Freiflächen mit Kinderspielhügel, Basketball- und Volleyballfeld das Bild.

## Ökologische Ausrichtung

Besonders am Herzen lag allen NutzerInnen auch die ökologische Ausrichtung des Projektes. Sämtliche Gebäude wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, es gibt sehr wenig versiegelte Flächen. Für Energie sorgt ein Blockheizkraftwerk, an dessen System sich die GWG leider nicht beteiligt, die Waschmaschinen werden mit Regenwasser betrieben und auf dem Dach sind Fotovoltaikanlagen installiert.

Weil Stellplätze wegfielen, haben Kinder mehr nutzbare Freiflächen. Ungestört von Kraftfahrzeugen sind die Grundstücke von Kindern bespielbar. Die zentrale Lage und die hervorragende Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten Mobilität – auch ohne Auto.

Das Projekt ist ein Modell für lebendige Urbanität: innovativ, sozial ausgerichtet, ökologisch und ökonomisch tragfähig.

*Dr. Josef Bura ist Mitarbeiter von STATTBAU HAMBURG*



Foto: Barbara Eismann, STATTBAU Foto-Archiv

Kleiner Mann auf großem Dreirad

# Tipps Nr. 6 *Träger fürs Wohnglück*

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

*Wollen mehrere Haushalte gut nachbarschaftlich in einem neuen Mehrfamilienhaus zusammenwohnen, brauchen sie eine gemeinsame Trägerstruktur. FREIHAUS erläutert, was sich bisher als ganz brauchbar erwiesen hat.*

**D**ie Wahl geeigneter Träger hängt zunächst von der Stellung der zukünftigen Nutzer zum Eigentum ab. Entscheidend ist, ob sie Mieter oder Eigentümer in einem gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnprojekt werden wollen. Auch die Vermögensverhältnisse können eine Rolle spielen.

## Metamorphosen zukünftiger Eigentümergemeinschaften

Als werdende Eigentümer, durchlaufen Nutzer – wie Mieter auch – mehrere Stadien der Projektrealisierung. Dabei stehen völlig unterschiedliche Aufgabenstellungen im Mittelpunkt. Zunächst treten sie gemeinsam als Käufer eines Grundstücks gegenüber dem Verkäufer auf, dann werden sie zu einer Planungsgemeinschaft gegenüber einem Architekturbüro und anderen Bausachverständigen. Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen werden sie zu einer Baugemeinschaft, in deren Auftrag Firmen das geplante Mehrfamilienhaus errichten. Und als Nutzer ihrer Eigentumswohnungen mutieren sie zu einer Eigentümergemeinschaft.

In allen Phasen sollte bezogen auf die jeweils anstehenden Aufgaben Rechtsrat von sachkundigen Personen und erfahrenen Juristen eingeholt werden, damit Rechtssicherheit hergestellt und der Wille der Beteiligten optimal festgeschrieben werden kann.

## Genossenschaftliches Wohnen

In Hamburg hat genossenschaftliches Wohnen seit mehr als 100 Jahren Tradition. Der Genossenschaftsgedanke steht für Selbsthilfe und Selbstverantwortung im Wohnen. Von daher ist die genossenschaftliche Trägerkonstruktion besonders geeignet für WohnprojektlerInnen, die kein individuelles Eigentum anstreben.

Seit 1985 sind in Hamburg von Menschen, die mehr Gestaltungsmöglichkeiten im



Foto: Uwe Persson

## Grundsteinlegung mit Kind und Kegel

Wohnen haben möchten, 20 neue Wohnungsbaugenossenschaften gegründet worden: zunächst mehrheitlich in Altbaubeständen – ab Anfang der 90er Jahre zunehmend auch im Wohnungsneubau. Genossenschaftliches Wohnen schafft höhere Mitwirkungsmöglichkeiten und höhere Mietsicherheit als im klassischen Mietwohnungsbau. Kleinere Genossenschaften gelten zwar nicht als optimale wohnungswirtschaftliche Betriebsgröße, sie sind aber überschaubarer und persönlicher als die ganz großen.

Um genossenschaftlich Wohnen zu können, gibt es zwei Optionen. Entweder neue Wohngruppen gründen eine eigene Wohnungsbaugenossenschaft, was aufwändig und teuer ist. Sinnvoll ist es in diesem Fall, Rat bei versierten Fachleuten oder dem zuständigen Verband, in Hamburg dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, einzuholen. Ein anderer Weg besteht darin, sich einer bestehenden Wohnungsbaugenossenschaft anzuschließen, die ihren neuen Mitgliedern als Wohnprojekt die Selbstgestaltungsmöglichkeiten zugesteht, die sie haben möchten. In Hamburg bietet sich dafür z.B. die Schanze eG an, die seit über zehn Jahren

Dach für verschiedene selbstverwaltete Wohnprojekte ist und seit neuestem auch die Wohnreform (vgl. dazu S.14).

## Investoren

Vor allem wenn das Eigenkapital knapp ist, ist guter Rat teuer. Dann hilft nur ein Investor, der das nötige Kleingeld mitbringt. In diesem Fall werden die WohnprojektlerInnen zu einfachen Mietern und mit dem Investor sind die Möglichkeiten der Selbstverwaltung auszuhandeln. Meist sind dabei der Mietsicherheit und der Selbstbestimmung Grenzen gesetzt, weil ein Investor eigene wirtschaftliche Ziele verfolgt. Diese stellt er möglicherweise über einen begrenzten Zeitraum zurück, aber nicht generell. Erfahrungen dazu gibt es, aber sie sind noch nicht ausgewertet worden. Investoren können aus dem privaten Bereich kommen, aber auch Wohnungsbaugesellschaften oder Wohnungsbaugenossenschaften sein. Bei den finanziellen Möglichkeiten, die die vormals gemeinnützige Wohnungswirtschaft hat, wäre ein stärkeres Engagement in Sachen Wohnprojekte wünschenswert.

*Dr. Josef Bura ist Mitarbeiter von STATTBAU HAMBURG*

# Neue Projekte *Anrufen, einsteigen, mitmachen*

## ■■■ Eidelstedt: Eidelstedter Feldmark

Die Bebauungsplanung für die Eidelstedter Feldmark ist weitgehend abgestimmt. Die Vorbereitungen für den Neubau von Wohnungen für Wohngruppen laufen auf Hochtouren. Zusammen mit der Wohnungsbaugenossenschaft Langenfelde sollen am oberen Ende der Kieler Str., da wo der Kern von Eidelstedt beginnt, im Frühjahr 2004 Neubauwohnungen bezugsfertig sein. Die zukünftigen NutzerInnen haben Gelegenheit, an der Planung mitzuwirken. Es gibt noch freie Plätze.

## ■■■ Wedel

Man glaubt es kaum. Auch außerhalb Hamburgs gibt es attraktive Standorte für Wohnprojekte: z.B. in Wedel an der Elbe. Wedel liegt zwar außerhalb Hamburgs, ist aber durch die S-Bahn gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. In Wedel ist eine Gruppe in Verhandlungen mit der Stadt über den Standort für ein Wohnprojekt. Es

werden neue Mitglieder gesucht. Es gelten hier die Förderbedingungen des Landes Schleswig-Holstein. Das Projekt wird von der Wohngemeinschaft jung und alt, der Architektin Iris Neitmann und STATTBAU begleitet.

## ■■■ Altona: Max-Brauer-Allee

In der Max-Brauer-Straße, nahe Sternbrücke soll auf dem Gelände eines jetzigen Gebrauchtwagenhändlers, wo auch der Musikclub Kir untergebracht ist, ein Projekt mit Arbeiten, Wohnen und Kultur entstehen: mit Mehrgenerationen-Wohnen im sozialen Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Kinderbetreuung, Musikclub und Stadtteilcafe. Die Planungen dafür sind in vollem Gange.

## ■■■ Altona: Unzerstraße

In Altona-Altstadt, in der Unzerstrasse 18, wird ein Mehr-Generationen-Wohnhaus gebaut. Die Wohnprojektgruppe "Statt-

Schloss" und die Evangelische Stiftung Alsterdorf schaffen dort Wohnraum für Behinderte, für Junge und Alte, für Familien und Alleinlebende, für Lesben und Schwule. Das Projekt liefert die Basis für die Gründung der neuen Dachgenossenschaft Wohnreform. Zusammen mit dem Architekten Joachim Reinig (Plan-R-) und dem Baubetreuer Robert Müller von der Lawaetz-Stiftung wird der 50er Jahre Bau in ein modernes Niedrigenergie-Wohnhaus umgewandelt.

## ■■■ Schnelsen: Kriegerdankweg

Auf dem Grundstück der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Schnelsen soll ein Wohnprojekt für junge und alte Menschen mit ca. 23 Eigentumswohnungen in der Größe von 40 bis 150 Quadratmetern entstehen. Es wird im Niedrigenergiestandard gebaut. Das Architekturbüro Iris Neitmann und STATTBAU begleiten die Nutzergruppe.

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

*Stand: Februar 2002*

Bezirk/ Stadtteil	Grundstück	Anzahl der WE	Wohngruppe/AnsprechpartnerIn	Stand der Planung
■ Eimsbüttel, Eidelstedt:	Eidelstedter Feldmark	ca. 40	„Eidelstedter Feldhaus“, Tel.: 570 68 10 Infos demnächst unter: <a href="http://www.eidelstedter-feldhaus.de">www.eidelstedter-feldhaus.de</a> E-Mail: <a href="mailto:Eidelstedter-Feldhaus@gmx.de">Eidelstedter-Feldhaus@gmx.de</a>	Bebauungsplanung weitgehend abgestimmt MitstreiterInnen gesucht
■ Wedel	noch nicht vorhanden	ca. 30	„Nachbarschaftlich Wohnen in Wedel GbR“: Gerda Suhr, Tel.: 0431/80 84 50 oder Sybille Mahler, Beratungsstelle für ältere Menschen, Tel.: 04103/70 72 68 E-Mail: <a href="mailto:nachbarschaftlich-wohnen@unser-wedel.de">nachbarschaftlich-wohnen@unser-wedel.de</a>	Neue MitgliederInnen werden gesucht
■ Altona	Max-Brauer- Allee	60	Architekturbüro Iris Neitmann, Tel.: 44 08 85	Vorplanung
■ Altona	Unzerstraße	34	"StattSchloss", Bettina Sommerburg, Tel.: 850 73 84 und Wohnreform, c/o Lawaetz-Stiftung, Christian Diesener, Tel.: 432 933 03	In Planung: Interessent- Innen mit Kindern gesucht
■ Schnelsen	Kriegerdankweg	23	Büro Iris Neitmann: Tel.: 44 08 85 oder Familie Banas, Tel.: 550 35 64	Planung: InteressentInnen gesucht

# Service *Nachrichten*

## ■■■ Baubeginn Wohnprojekt 13

In Hamburg Eimsbüttel wird es ein neues Wohnprojekt geben. An der Telemann Straße sind Bagger für das Wohnprojekt 13 (vgl. Bericht darüber in FREIHAUS Nr. 7) aufgefahren. Probleme bereiteten zuletzt noch Lehrerparkplätze für die benachbarte Schule und der Preis für das Grundstück. Bevor es richtig losgehen kann, muss aber noch ein Kriegsbunker abgetragen werden. Daran wird jetzt gearbeitet. Das Wohnprojekt ist Mitglied in der Dachgenossenschaft Schanze e.G..

## ■■■ Baubeginn Parkhaus

Auch in St. Pauli Süd tut sich nach Jahren was. Auf dem Gelände des lange Zeit umstrittenen Parks am Pinnasberg entsteht das Wohnprojekt „Parkhaus“ (vgl. Beitrag auf S. 9). Auch dort gab es zuletzt Schwierigkeiten mit dem Ankauf und Stellplätzen. Auf zwei Etagen werden in den Elbhänge hinein sog. „Quartiers Stellplätze“ gebaut. Deren Finanzierung war lange unsicher. Doch im Dezember 2001 ist Baubeginn gewesen. Das Wohnprojekt ist Mitglied in der Genossenschaft St. Pauli-Hafenstraße.

## ■■■ 15 Jahre Schröderstift

Eines der wichtigsten Wohnprojekte Hamburgs ist das Schröderstift. 1986 wurde mit öffentlichen Mitteln und viel Selbsthilfe ein ehemaliges Altenstift zum Wohnprojekt umgebaut (vgl. FREIHAUS Nr. 5). Die „Schröderstiftler“ zeigten damals, dass junge Leute bereit und in der Lage sind, an der Erhaltung ihrer Gebäude und Wohnungen aktiv mitzumachen. Damals galt das Schröderstift als Schmuddelprojekt. Zum 15-jährigen Bestehen gab es jetzt sogar eine halbe Seite im rechts-konservativen Hamburger Abendblatt.

## ■■■ 4. Hamburger Wohnprojektetage voller Erfolg

Mit rund 1000 Besuchern stieg der Zulauf zu den 4. Hamburger Wohnprojekttagen, die am 23. und 24. März 2001 stattfanden, gegenüber dem Vorjahr um gut 30%. Entsprechend voll waren die Veranstaltungen am Pädagogischen Institut der Uni Hamburg. Be-

sonders beeindruckend das Wohnprojekteforum. Über 300 Besucher und Besucherinnen hörten gut drei Stunden zu, wie sich 16 Wohnprojekte vorstellten und um MitmacherInnen warben. Ein Bericht über die Wohnprojektetage und die Fachtagung „Neue Qualitäten für großstädtisches Wohnen“ gibts unter [www.stattbau.de](http://www.stattbau.de) im Internet.

## ■■■ Wohnprojekteforum im Internet

Wegen des großen Erfolges hat STATTBAU unmittelbar nach den Wohnprojekttagen im Internet ein Forum für Wohnprojekte eingerichtet. Dort können sich Projekte vorstellen, die neue Mitglieder suchen oder einfach auf sich aufmerksam machen wollen. Ein Blick auf die Web-Site, von STATTBAU lohnt sich also allemal von Zeit zu Zeit: [www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

## ■■■ Von Wohnprojekt zu Wohnprojekt surfen

Das Internet wird langsam als Medium der Präsentation und Vernetzung von Wohn-

projekten entdeckt. Im letzten halben Jahr sind eine Reihe von neuen Web-Sites von Wohnprojekten im Internet aufgetaucht: [www.autofreieswohnen.de](http://www.autofreieswohnen.de)  
[www.graue-panther-hamburg-ev.de](http://www.graue-panther-hamburg-ev.de)  
[www.lutte39.de](http://www.lutte39.de)  
[www.gladiator.e0k.nbg-hannover.de/homedirs/1/7/4/nbotsch!hamburg.de/ftphone/maxb/](http://www.gladiator.e0k.nbg-hannover.de/homedirs/1/7/4/nbotsch!hamburg.de/ftphone/maxb/)  
[www.wohnprojekte-hamburg.de](http://www.wohnprojekte-hamburg.de)  
[www.wohnprojekte.de](http://www.wohnprojekte.de)

## ■■■ Ret Marut in St. Georg bezogen

Ret Marut ist eines der ganz wenigen Wohnprojekte, die in der letzten Legislaturperiode neu beschlossen und fertiggestellt wurden. Alleine schon deshalb verdient es besondere Beachtung. In der Soester Straße in St. Georg ist in einer kleinen Baulücke nach Drachenbau St. Georg und der Familie Semmeling endlich ein weiteres Wohnprojekt bezogen worden. Die Nutzer und Nutzerinnen können sich jetzt vom Baustress erholen und langsam in einen normalen Wohnalltag übergehen. Das



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

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

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

**Mordhorst Mordhorst**  
HOLZFACHHANDL. BAUBIOLOGISCHER FACHHANDL.  
KIESELSTRASSE 367 22525 HAMBURG KIESELSTRASSE 10A 22529 HAMBURG  
Tel. 040/54 88 77-0 Fax 040/54 88 77-70 Tel. 040/570 07 06 Fax 040/570 07 89  
[www.mordhorst-hamburg.de](http://www.mordhorst-hamburg.de)



**Die Talstraßen-Häuser**

Wohnprojekt ist Mitglied in der Dachgenossenschaft Schanze e.G..

### ■■■ Hoffnung für die Talstraße?

Die Talstraße in St. Pauli ist unter eingefleischten Kennern der Wohnprojekteszene bekannt als Ort, wo seit Jahren um Wohnprojekte gestritten wird. Vor der Bürgerschaftswahl hatte es den Anschein, als könnte es einen Kompromiss geben. Geplant ist jetzt, eine Terrasse zu erhalten und zur Simon-von-Utrecht-Straße hin einen Neubau zu erstellen. Beide Gebäude sollen an das Wohnprojekt „Talstraße“ gehen. Wer Träger des Projekts wird, steht noch nicht fest.

### ■■■ Dieter Wedel irrt: Familie Semmeling wohnt in St. Georg

Dieter Wedel irrt. Nicht er hat die alte Familien-Soap um Hausbau und Wohnglück neu aufgelegt. Und die Familie Semmeling wohnt auch nicht irgendwo in einem schadstoffbelasteten Einfamilienhaus am Stadtrand. Familie Semmeling ist eine reale Wohngruppe. Sie residiert inzwischen in St. Georg an Lohmühlenpark und Rostocker Straße in einem modernen und schadstoffarmen Mehrfamilienhaus mit integriertem Kinderhaus. Sie hatte sich schon in den 90er Jahren an die alte Fernseh-Serie erinnert. So what, Dieter?

### ■■■ StattSchloss in die Unzerstraße

StattSchloß ist ein Wohnprojekt, in das eine Wohngruppe von behinderten Menschen aus der evangelischen Stiftung Alsterdorf ziehen wird. Als Standort

konnte ein städtisches Grundstück an der Unzerstraße in Hamburg Altona gefunden werden. Es soll in dem ehemaligen Wohnheim für fahrende Handwerker unterkommen. Das Haus wird behindertengerecht umgebaut und aufgestockt. Träger des Wohnprojektes soll die neue Genossenschaft Wohnreform werden. Mit dem Baubeginn wird im Sommer 2002 gerechnet.

### ■■■ Wohnreform vor Gründung

Eine neue Genossenschaft ist in Gründung: Die Wohnungsgenossenschaft Wohnreform eG wird Ende Februar 2002 als eine neue Dachgenossenschaft für neue Wohnprojekte errichtet. Im Unterschied zur Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG soll die Wohnreform eG auch gemeinschaftliche Wohnprojekte unter ein Dach bringen, in denen Mieter Einzelmietverträge erhalten. Die Wohnreform steht zudem für unversorgte Mitglieder offen, denen sie ein Dach über dem Kopf schaffen soll. Kontakt: Christian Diesener, 43 29 33 03. Mehr dazu in der nächsten FREIHAUS.

### ■■■ Neues von der Info-Börse

Die Grauen Panther Hamburg führen eine Datenbank, in denen sich Wohnprojekt-Interessierte aufnehmen lassen können, um Gleichgesinnte nach bestimmten Kriterien zu suchen. Auch Wohnprojekte, die Wohnungen zu vergeben haben, können Mitglied wer-

den. Jetzt soll der Service verbessert werden und zusätzlich über Internet zugänglich sein. Dann kann jeder jederzeit – sofern er Zugang zur Datenbank hat, von zu Hause aus Interessierte suchen. Sobald die Umstellung abgeschlossen ist, wird FREIHAUS berichten. Bis dahin gilt: 24 80 96 anrufen.

### ■■■ VII. WOHNBUND Kongress

Der VII, WOHNBUND-Kongress findet am 14. und 15. Februar in Hamburg statt. Die Veranstaltung behandelt wohnungspolitische Themen des Jahrzehnts. Ein Positionspapier dazu gibt es unter [www.wohnbund.de/kongress](http://www.wohnbund.de/kongress) im Internet.

### ■■■ Wohnprojekte-Buch der Baubehörde

Zum WOHNBUND-Kongress hat auch die Baubehörde eine Veröffentlichung über Wohnprojekte herausgebracht. Es hat den Titel „Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg“ und wird vom Amt für Wohnungswesen, Stadthausbrücke 8 in 20355 Hamburg kostenfrei abgegeben.

### ■■■ Das STATTAU Buch

Unter dem Titel Wohnprojekte, Baugemeinschaften Soziale Stadtentwicklung gibt STATTAU zum WOHNBUND-Kongress ein Buch heraus, das genau die Themen behandelt, die der Titel umreißt. In einem großen farbig bebildertem Teil werden viele realisierte Wohnprojekte und Projekte der sozialen Gemeinbedarfsversorgung vorgestellt. Das Buch kann über STATTAU bezogen werden.



# Service *Veranstaltungen*

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

Veranstaltungsreihe „Vom Wohnraum ... zum Wohnraum – 2002“

**Zeit:** jeweils 19–21 Uhr

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

Für die Deckung der Kosten der Veranstaltung wird um einen Beitrag von € 2,50 pro Teilnehmer gebeten.

### ■■■ Mo., 25. Februar 2002 Wohnprojekte ohne Barrieren

Informationen und Erfahrungen in der Gestaltung altersgemischter Wohnprojekte für Menschen mit und ohne Behinderung. Worauf sollte bei der Planung geachtet werden? Welche Mindestvoraussetzungen in baulicher und technischer Hinsicht müssen erfüllt sein? Wie steht es mit den Kosten?

### ■■■ Mo., 29. April 2002 Wohnprojekte ohne Warteliste?

Wie funktioniert in Hamburg die Vergabe öffentlicher Grundstücke an Wohnprojektgruppen? Welche Möglichkeiten gibt es, an Baugrundstücke zu gelangen, ohne jahrelang auf einer Warteliste zu stehen?

### ■■■ Sa., 22. Juni 2002 Projekte-Exkursion

Ein informativer Rundgang durch ein schon lange bestehendes Wohnprojekt im Herzen von Hamburg.

Anmeldung bitte im Treffpunkt St. Georg unter 040/24 80 96

### ■■■ Mo., 30. September 2002 Wohnprojekte und Politik

Ein Jahr nach der Wahl: Was hat sich getan? Welche Unterstützung erhalten die Wohnprojekte von der Politik? Dieser Abend wird in Kooperation mit Prowo-Netzwerk Hamburger Wohnprojekte durchgeführt.



FREIHAUS-Verkauf auf den 4. Hamburger Wohnprojekte-Tagen



Markt der Möglichkeiten: 4. Hamburger Wohnprojekte-Tage

### ■■■ Mo., 25. November 2002 Wohnprojekte für Frauen

Geplante und bestehende Wohnprojekte von und für Frauen berichten über neue Vorhaben und aus der Praxis des Zusammenlebens.

### Graue Panther Hamburg e.V.

Gute Zeiten – Schlechte Zeiten oder Wenn die Wände wackeln... Konflikte und deren Lösungsmöglichkei-

ten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

**Zeit:** 31. Mai 2002, 9.30-15.30 Uhr

**Ort:** Pantherhaus, Lerchenstraße 37, 22767 Hamburg

### Eidelstedter Feldhaus

**Zeit:** Nächstes öffentliches Treffen der Wohngruppe ist am 17. März 2002 um 19.00 Uhr

**Ort:** Eidelstedter Bürgerhaus, Alte Elbgaustraße 12b am Eidelstedter Platz.

# Service *Beratung*

## ■■■ STATTBAU HAMBURG

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

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

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

## ■■■ Verein autofreies Wohnen e.V.

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

## ■■■ ProWo Netzwerk Hamburger Wohnprojekte

Zusammenschluß zahlreiche gemeinschaftlicher Wohnprojekte und interessierter Einzelpersonen zu einem Netzwerk. ProWo trifft sich jeden 5. Montag im Monat immer um 19 Uhr. Die nächsten Termine für 2002: am 30. April 2002, am 30. Juli 2002 und am 29. Oktober 2002. Nähere Informationen sowie den jeweili-

gen Veranstaltungsort bitte erfragen bei Ulrike Petersen – Graue Panther Hamburg, Tel.: 24 80 96 oder Karsten Wagner – Lawaetz-Stiftung Tel.: 39 84 12 32 .

## ■■■ Arche Nora – Frauenwohnprojekt

c/o Gerda Hallberg Tel.:/Fax: 220 26 45 und Erika Dräger Tel.:/Fax: 299 14 00 Treff jeden 1. Mittwoch im Monat um 18,30 Uhr Kulturverein Dehnhaide, Vogelweide 20b

## ■■■ Hamburger Infobörse gemeinschaftliches Wohnen

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

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

c/o Netzwerk Selbsthilfe, Sievekingsallee 44, 20535 Hamburg, Tel.: 39 51 51. Das Wohnprojekteforum versteht sich als Informations- und Beratungsstelle für

Einzelpersonen und sowie Gruppen. Es können Gruppentermine wie Seminare oder Workshops verabredet werden (Kostenbeteiligung ab € 25,-). Schwerpunkte der Anleitung und Hilfe zur Selbsthilfe sind z.B. Grundsätze der alternativen Projekte, Gruppenfindung, Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsformen, Finanzierungsmöglichkeiten und Planungsgrundlagen.

## ■■■ Seniorenbildungswerk e.V.

Bahrenfelder Straße 242, 22765 Hamburg Tel.: 391 06 36 Fax: 391 06 37 77 Bürozeiten: Mo., Di., Do. 9 bis 12.00 und 14 bis 16.00 Uhr, Mi. 12 bis 16.00 Uhr, Fr. 9 bis 12.00 Uhr

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

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

## ■■■ Wohnprojekte im Teletext

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

## Impressum

### FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen

Herausgeber:

STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

STATTBAU hat die Fachleute in einen Beirat berufen.

Im FREIHAUS-Beirat sind:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin

Connie Geisendorf, Studentin

Ulrike Petersen, Politologin und Gerontologin

Klaus Joachim Reinig, Architekt

Volker Roscher, Architekt

Gisela Zeisberg, Pädagogin

Redaktion: Josef Bura

Mitarbeiterinnen: Katharina Strauf, Tamara Mitransky

Grafisches Konzept: Rixa Hummerstein

Layout: Sally Johnson

Redaktionsadresse:

FREIHAUS

c/o STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg

Tel.: (040) 43 29 42-0

Fax: (40) 43 29 42 10



FREIHAUS im Internet: <http://www.stattbau.de> mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot und FREIHAUS Nr. 1 bis 4 zum Downloaden.

Preis: 2,-€

Erscheinungsweise: Ein- bis zweimal jährlich

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