

Quartiersarbeit andernorts –

Bericht zur Exkursion nach Hamburg vom 06.-08.Juli 2011

Verfasst von: Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 12. Bezirk

Mandlgasse 21, 1120 Wien

Team

DI Hans Hinterholzer

DI Elke Losert

Mag.a Teresa Lukas

Mag. Arch. Wolfgang Stempfer

INHALT

KURZFASSUNG	Seite 04
ABSTRACT	Seite 07

IBA HAMBURG – Internationale Bauausstellung	Seite 10
---	----------

* Wie es dazu kam – die Hintergründe	Seite 11
--	----------

* IBA AT WORK	Seite 11
---------------------	----------

Rundgang zu ausgewählten Projekten der IBA Hamburg

*Weltquartier Wilhelmsburg	Seite 11
----------------------------------	----------

* Veringeck – Interkulturelles Wohnen für SeniorInnen	Seite 12
---	----------

* Anhang – Fotogalerie	Seite 13
------------------------------	----------

GEMEINWESENARBEIT ST. PAULI – DIE GWA ST.PAULI	Seite 16
--	----------

* Einleitung – die GWA St. Pauli	Seite 16
--	----------

* Der Kontext Hamburg	Seite 17
-----------------------------	----------

* Der Kontext St. Pauli	Seite 19
-------------------------------	----------

Aufwertung und Verdrängung auf St. Pauli – Rundgang zu den von der GWA betreuten Objekten

* Das Niebuhr Hochhaus	Seite 21
------------------------------	----------

* ESSO-Häuser	Seite 22
---------------------	----------

* Das Bavaria Quartier	Seite 23
------------------------------	----------

* Das Bernhard Nocht Quartier – BNQ und NO BNQ	Seite 24
--	----------

GWA St. Pauli und GB - Ein Vergleich	Seite 24
--	----------

Anhang – Fotogalerie	Seite 26
----------------------------	----------

MARTINIERLEBEN	Seite 28
----------------------	----------

*Das Quartier	Seite 28
---------------------	----------

* Der geplante Quartiersumbau und die Entstehung von MARTINIERLEBEN..	Seite 29
---	----------

MARTINIERLEBEN – Die Strukturen

* Die MARTINI-AkteurInnen	Seite 29
---------------------------------	----------

* MARTINIERLEBEN als Sonderfall – die Finanzierung	Seite 30
--	----------

* MARTINIERLEBEN – die Aufgabenfelder	Seite 31
---	----------

* Zwei Ideen und Planungswerkstätten geben die Richtung vor	Seite 32
---	----------

* Ein Nachnutzungskonzept für das Krankenhaus Bethanien	Seite 33
---	----------

* Die Entscheidung über das Grundstück	Seite 34
--	----------

* Zwischenbilanz – Schnelle Ergebnisse, starke Sichtbarkeit	Seite 35
---	----------

Anhang – Fotogalerie	Seite 36
----------------------------	----------

WOHNUNGSPROJEKTE UND BAUGEMEINSCHAFTEN	Seite 37
--	----------

* Einleitung – Was sind Wohnungsprojekte und/oder Baugemeinschaften? ...	Seite 37
--	----------

Kurzgeschichte über die Entstehung der Hamburger Wohngruppenprojekte

* „Kein Abriss unter dieser Nummer“ - Die Anfangsjahre	Seite 37
--	----------

* „Raus aus der Nische, rein in die Regel“ – die Neunziger Jahre	Seite 38
--	----------

* Die Großen ins Boot holen – Entwicklungen ab der Jahrtausendwende	Seite 39
---	----------

Wohnprojektalltag in Hamburg

* Was motiviert die Freie und Hansestadt Hamburg?	Seite 40
---	----------

* Die Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften	Seite 41
--	----------

* So funktioniert's – Ablauf eines Baugemeinschaftsprozesses	Seite 42
--	----------

* Strese 100 – ein Beispiel für ein Genossenschaftliches Wohnprojekt	Seite 43
--	----------

Wohngruppenprojekte in Wien

* Finanzielle Argumente	Seite 44
-------------------------------	----------

* Die Frage um die Nachfrage	Seite 44
------------------------------------	----------

Anhang – Fotogalerie	Seite 46
----------------------------	----------

KURZFASSUNG

Gemeinsam mit dem amtsführenden Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, Dr. Micheal Ludwig, und VertreterInnen aus der Wiener Stadtverwaltung machte sich das Team der GB*12 auf, um in Hamburg verschiedene Stadterneuerungsprojekte zu besuchen. Der nachfolgende Exkursionsbericht soll Wiener StadterneuerungsexpertInnen einen kleinen Einblick in die - trotz ähnlicher Ziele sehr unterschiedlichen - Herangehensweisen an verschiedene Themen der Stadterneuerung und Quartiersarbeit in Hamburg ermöglichen.

Unter dem Titel „Quartiersarbeit andernorts“ organisierte die GB*12 ein dreitägiges Exkursionsprogramm in Hamburg, das auf zentrale Tätigkeitsfelder und aktuelle Fragestellungen der Wiener Gebietsbetreuungen ausgerichtet war. Gemeinsam mit VertreterInnen der AuftraggeberInnenseite wurde der Versuch unternommen, zwei Städte, die hinsichtlich Eckdaten wie Bevölkerungszahl und Größe, aber auch Kaufkraft und politischer Ausrichtung ähnlich sind, zu vergleichen und darüber hinaus für die inhaltliche Ausrichtung der Wiener Gebietsbetreuungen neue Aufschlüsse zu erhalten.

Neben den Themenkomplexen des demographischen Wandels, des interkulturellen Wohnens und der Aufwertung ganzer Stadtteile, wurden Fragen im Zusammenhang mit der Sanierung von Großwohnanlagen, BewohnerInnenprotesten im Zuge von Stadtteilaufwertungen und die Entstehung und Förderung alternativer Wohnformen in Hamburg diskutiert.

Durch die vielfältigen Arbeitsansätze und Herangehensweisen der besuchten Institutionen sowie ihre unterschiedliche Positionierung innerhalb der Stadterneuerungsszene Hamburgs, konnte den ExkursionsteilnehmerInnen ein facettenreicher Blick auf die alltäglichen Herausforderungen im Bereich der Stadterneuerung in Hamburg geboten werden.

Dabei stellte sich heraus, dass die Quartiersarbeit aber auch der soziale Wohnbau in Hamburg sehr stark von Bottom-Up-Prozessen geprägt sind und Entwicklungen und Veränderungen eher durch Reaktion auf Protest-, Besetzungs- und BürgerInnenbewegungen ausgehen als vom Gestaltungswillen der Hamburger Rathauspolitik. Sehr markant erschien uns die Forcierung von Eigentum als bevorzugte Organisationsform des Wohnens, während die klassische Miete selbst im kommunalen Wohnbau hinterfragt wird. Die Stadt Hamburg verkauft ihre Grundstücke durchaus an die bestbietenden BauträgerInnen und InvestorInnen, die dann in innerstädtischen Lagen das Luxussegment bedienen, während preisgünstige Wohnanlagen vornehmlich in infrastrukturell benachteiligten, unattraktiven Lagen entstehen.

* Die Programmpunkte im Überblick

Tag 1 stand ganz im Zeichen der Internationalen Bauausstellung Hamburg (IBA Hamburg von 2007 - 2013): Hier wurde neben der multimedialen und interaktiven

Ausstellung IBA AT WORK die Siedlung WELTQUARTIER besichtigt, wobei vor allem das bei deren Sanierung angewandte Beteiligungsverfahren der BewohnerInnen aus 30 Nationen im Mittelpunkt des Interesses stand. Anschließend konnte mit dem VERINGECK ein Projekt für interkulturelles Wohnen im Alter besucht werden.

Das Format der IBA stellt ein Instrument der Stadtplanung dar und bietet deutschen Städten seit Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts die Möglichkeit über Jahre hinweg städtebaulich, architektonisch und gesellschaftlich relevante Fragen durch die praktische Umsetzung innovativer Entwürfe zu erforschen. Hamburg setzt sich mit der aktuellen IBA das Ziel, die Barriere des Elbflusses zu überwinden – ein Unterfangen, das im historischen und geografischen Kontext einer Herkulesaufgabe gleichkommt, für die Entwicklung der Stadt bzw. des Siedlungsraumes aus Sicht der Hamburger Stadtplanung aber von enormer Bedeutung ist. Gleichzeitig löst das Unternehmen bei der eingesessenen Bevölkerung Ängste und Abwehrverhalten aus, weil sie zu Recht Verdrängungsmechanismen befürchtet und diese trotz hohem organisatorischen und finanziellen Aufwandes auch bereits eintreten.

Dem Eppendorfer Quartiersbüro MARTINierLEBEN und den von den Beteiligten formulierten Anforderungen und Erwartungen an ein generationengerechtes Quartier galt das Interesse der Wiener Reisegruppe am Vormittag des zweiten Tages. In diesem sehr bürgerlichen und von Stiftungshäusern (für den Lebensabend von Hausangestellten, Dienstbotinnen und anderen älteren Menschen mit geringster Altersversorgung errichtete Häuser, ausgestattet mit Kleinstwohnungen) der reichen Hamburger Bürgerschaft geprägten Stadtteil hat sich eine Initiative – ausgehend unter anderem von einem bestehenden Kulturzentrum – gebildet, das die Bebauung von nicht mehr benötigten Grundstücken eines ehemaligen Krankenhauses mit den üblichen hochpreisigen Eigentumswohnungen verhindern wollte. Die Initiative begnügte sich jedoch nicht mit dem Verhindern fremder Pläne, sondern begann einen eigenen Planungs- und Vernetzungsprozess, der auf die lokalen Bedürfnisse und Eigenheiten bedacht nahm. Ziele des gesamten Prozesses sind die Einbindung möglichst vieler BewohnerInnen in den integrierten Prozess der Quartiersentwicklung und die Gesetzwerdung des daraus entstehenden Bebauungsplanes. An den bereits abgehaltenen Planungswerkstätten nahmen rund hundert BewohnerInnen aktiv teil und entwickelten Vorschläge basierend auf einem intergenerativen und sehr demokratischen Ansatz. Die Annahme der so entstandenen Pläne durch den Hamburger Senat ist noch offen und wird hoffnungsfroh erwartet.

Nach der Mittagspause stand ein Rundgang durch das Quartier St. Pauli auf der Tagesordnung, wo vor allem die negativen Folgen der Stadtteilaufwertung – Gentrifizierung – thematisiert wurden. Denn viel stärker als in Wien sind BewohnerInnen in innerstädtischen Hamburger Quartieren auf mehreren Ebenen von Spekulation und Verwertung betroffen: Der Hamburger Wohnbau wird bevorzugt privaten TrägerInnen überlassen, Grundstücke werden an meistbietende InvestorInnen vergeben, die auf den attraktivsten Flächen Luxuswohnungen und Edelbüros zu horrenden Preisen errichten. Gleichzeitig baut die Freie und Hansestadt Hamburg wenige günstige Wohnungen, der geförderte Wohnungsneubau fällt im Unterschied zu Wien (6000 geförderte Wohneinheiten/Jahr) mit 300 geförderten Wohnungen unterdotiert aus. Kombiniert mit einem System das Mietpreisbindungen innerhalb von maximal 15 Jahren auslaufen lässt, führt dies in ganz Hamburg zu einer

Vervielfachung der Mietpreishöhen und auf Quartiersebene zu existenzbedrohenden Verdrängungsprozessen.

Der Tag endete mit den Erinnerungen eines Aktivisten und Organisors von „Park Fiction“, einem Beispiel eines Beteiligungsprojektes im öffentlichen Raum, das aus einer massiven Protestbewegung gegen eine Hochhausbebauung – es wurde hier ein ganzer Stadtteil besetzt und mit Barrikaden gesperrt – an der St. Pauli Stadtkante zum Elbfluss hin entstand.

Baugruppen und Wohnprojekten war der letzte Exkursionstag gewidmet. Gemeinsam mit einer Vertreterin der zuständigen Behörde, einem Projektentwickler und einem Bewohner eines Wohnprojekts diskutierte die Gruppe die einzelnen Schritte der Realisierung. Von der Erstinformation zur Frage „Was ist überhaupt ein Wohnprojekt?“ über den Zugang zu Grundstücken, bis hin zum Wohnalltag in Gemeinschaft, wurden die gesetzlich-organisatorischen Vorgaben erörtert bevor es am Nachmittag zu einem realisierten Projekt in der Stresemannstraße 100 (Strese 100) ging. Hier wurde anhand eines selbstverwalteten Wohnprojektes gezeigt, wie das Baugruppenmodell selbst für sehr finanzschwache BauwerberInnen eine Möglichkeit bietet, zu hochwertigem Wohnraum zu kommen. Ein Bewohner zeigte den BesucherInnen seine private Wohnung und die Gemeinschaftsräume und erzählte vom gemeinsamen Planungsprozess, der von einem am Wohnprojekt beteiligten Architekten geleitet wurde. Er sprach über die Bauphase – Bauträgerin war eine junge Genossenschaft – bis hin zum gemeinsamen Wohnen, das als ein eigenes Projekt im Projekt dargestellt wurde. So ging der Besuch in Hamburg mit einem sehr persönlichen Zugang zur Wohnungsfrage zu Ende und hinterließ auch aus diesem Grund einen sehr nachhaltigen Eindruck.

Seitens der GB*12 wurden die Führungen, Vorträge, Treffen und Diskussionen dokumentiert und weiterführende Informationen in diesem Bericht verarbeitet, um die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen des Wiener Wohnbauforschungstages am 30. November 2011 diskutieren zu können.

Als ein wesentlicher kultureller Unterschied zwischen den Städten Wien und Hamburg sprang besonders ins Auge, dass Aushandlungsprozesse und auch Fortschritte auf der Ebene des Zusammenlebens sehr oft durch private Initiativen eingefordert und organisiert werden. Diese reichen von einfachen Petitionen und Beteiligungen an Planungsprozessen bis hin zu revolenartigen Aufständen, wenn es für eine benachteiligte Bevölkerungsgruppe um viel bis alles geht. Auch eine flächendeckende institutionalisierte Stadterneuerung bzw. ein Quartiersmanagement, das in Wien durch die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung getragen wird, ist in Hamburg nicht vorhanden. Überspitzt könnte man formulieren, dass in Wien Politik und Verwaltung die BewohnerInnen mit sehr vielen niederschweligen Angeboten versorgen, während sie in Hamburg als Feuerwehr hinter den jeweils gerade entstandenen gesellschaftlichen Verwerfungen zu löschen versuchen. Anders gesagt geht Wien eher den typisch österreichischen Weg der Kooperation während in Hamburg die unterschiedlichen Interessen oftmals sehr intensiv in der Konfrontation aufeinander prallen.

ABSTRACT

Together with the Executive City Councillor for Housing, Housing Construction and Urban Renewal, Dr. Michael Ludwig, and representatives from the Vienna City Administration, the team of the Local Urban Renewal Office for District 12 (GB*12) visited various urban renewal projects in Hamburg. The following excursion report shall provide a short insight into the approaches to different issues of urban renewal and district work that despite similar aims are quite different.

The GB*12 organized a three-day excursion programme named “District Work Elsewhere” that centred around key fields of activity and current questions of the Vienna Local Urban Renewal Offices. Together with representatives of the contracting entity, we attempted to compare two cities that are similar in terms of population number and size as well as purchasing power and political orientation and to additionally get new impulses for the thematic orientation of the Vienna Local Urban Renewal Offices.

Besides the issues of demographic change, intercultural housing and upgrading of entire urban neighbourhoods, questions regarding the refurbishment of large housing estates, resident protests in the course of the upgrading of urban neighbourhoods and the development and encouragement of alternative forms of housing in Hamburg were discussed.

The diverse approaches of the visited institutions and their differing positioning within the urban renewal scene of Hamburg allowed the excursion participants to take a multi-faceted look at the daily challenges in the field of urban renewal in Hamburg.

It turned out that district work but also social housing in Hamburg is very much shaped by bottom-up processes, and that developments and changes rather originate from reacting to protests, occupations and citizens’ movements than from the political will of the Hamburg town hall. We observed the promotion of ownership as the preferred organizational form of housing to be a very striking feature, while the classical rent is even being questioned in communal housing. The city of Hamburg sells its landed property to the highest bidding property developer and investor that then serve the luxury segment in inner-city locations, while low-priced housing estates are primarily developed in infrastructurally disadvantaged and unattractive locations.

* Overview on the agenda.

The activities of the first day centred on the International Building Exhibition Hamburg (IBA Hamburg 2007-2013): Besides the interactive multimedia exhibition IBA AT WORK, we visited the residential area WELTQUARTIER paying special attention to the applied participation procedure for the residents from 30 nations in the course of the refurbishment of the area. We then visited VERINGECK – a project of intercultural housing for the elderly.

The International Building Exhibition (IBA) is an instrument of urban planning. Since the beginning of the 20th century the IBA provides German cities with the opportunity to investigate relevant questions of urban planning and architecture as well as relevant social questions over years through the practical implementation of innovative concepts. Hamburg has set itself the goal to overcome the barrier of the Elbe River by means of the current International Building Exhibition. Historically and geographically this endeavour amounts to a Herculean task, but from the perspective of urban planning in Hamburg it is nevertheless of crucial importance for the development of the city and the settlement area respectively. At the same time the undertaking provokes worries and resistance among the old-established residents because they fear – with good reason – mechanisms of replacement that despite high organizational and financial efforts have already begun.

In the morning of the second day we took a closer look at the MARTINIERLEBEN district office in Eppendorf and investigated the challenges and expectations of the persons involved regarding an urban neighbourhood that meets the requirements of all generations. Eppendorf is a bourgeois district characterized by *Stiftungshäuser* (houses with very little flats built for the retirement years of domestic workers and servants and other elderly people with a most minimal pension) built on behalf of the upper-class of Hamburg. An initiative – that among others originated from an existing cultural centre – was established in this district trying to prevent the development of no longer needed premises of a former hospital into the usual high-priced owner-occupied flats. The initiative did not only try to prevent the plans of others but also started its own process of planning and networking that took the local requirements and singularities into consideration. The involvement of as many residents as possible into the integrated process of urban development and the legal realisation of the resulting land-use plan are the aims of this entire process. About a hundred persons actively participated in the realised planning workshops and developed proposals based on an intergenerational and very democratic approach. The approval of the Senate of Hamburg to the hereby developed plans is still outstanding and is being awaited with optimism.

After lunch, we took a tour through the urban neighbourhood of St. Pauli focussing on the negative impacts of neighbourhood upgrading – gentrification. Residents of inner-city neighbourhoods in Hamburg are much more affected on different levels by speculation and valorisation than in Vienna: Housing construction in Hamburg is preferentially left over to private entities; landed property is contracted to the highest bidding investors that build horrendously priced luxury flats and offices on the most attractive areas. At the same time the Free and Hanseatic City of Hamburg builds few low-priced flats: In comparison to Vienna (6,000 subsidized housing units/year) only 300 subsidized flats are newly constructed in Hamburg. Together with a system that allows rent control for a maximum of 15 years, this leads to a multiplication of rents in the entire city and to existence-threatening processes of replacement on the level of the urban neighbourhoods.

The day ended with the memories of an activist and organizer of “Park Fiction”, an example of a participation project in the public space that resulted from a massive

protest movement – an entire neighbourhood was occupied and barricaded – against the construction of a high-rise building on the edge of St. Pauli to the Elbe River.

The last day was dedicated to building associations and housing projects. Together with a representative of the responsible authority, a project developer and a resident of a housing project, the group discussed the single steps necessary for the realisation of such projects. The legal organizational provisions were discussed starting from introductory information to the question “What is a housing project altogether?” to the availability of landed property and the daily routine of living together in a community. In the afternoon we visited a realised project at Stresemannstraße 100. By means of a self-governing housing project, it was illustrated how the building association model even offers financially very weak building contractors possibilities to get access to high-quality housing. A resident showed us his private flat and the communal room and talked about the collective planning process that was led by an architect who also participated in the housing project. His reflections ranged from the construction phase – property developer was a young cooperative – to housing and living together which was outlined as a separate project in the project. Thus the visit in Hamburg ended with a very personal approach to the questions of housing and also therefore left a lasting impression.

Additional information was included in this report and the tours, presentations, meetings and discussion were documented on behalf of the GB*12 in order to be able to discuss the gained insight on the Vienna Housing Research Day.

The fact that negotiation processes and also advances in the field of living together are very often demanded and organized by private initiatives was a striking significant cultural difference between the cities of Vienna and Hamburg. These initiatives range from simple petitions and participation in planning processes to revolt-like uprisings if (nearly) everything is at stake for disadvantaged population groups. Hamburg neither has a citywide institutionalized urban renewal or neighbourhood management as existing in Vienna in form of the Local Urban Renewal Offices. In an exaggerated way, one could say that politics and public administration in Vienna provide plenty of low-threshold services for the residents, whereas in Hamburg they assume the role of fire fighters and try to extinguish the fires left behind by the arising social conflicts. In other words, Vienna rather follows the typical Austrian way of cooperation, whereas in Hamburg the different interests do often clash intensively in confrontation.

* EINLEITUNG – IBA Hamburg

In den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel sowie im Binnenhafen von Harburg, den sogenannten „Elbinseln“, findet zwischen 2007 und 2013 die IBA Hamburg, Hamburgs Internationale Bauausstellung, statt. Viel mehr als auf einer Ausstellung im klassischen Sinn soll hier anhand von baulichen, sozialen und kulturellen Projekten gezeigt werden, „wie die Metropole von morgen auf die Herausforderungen von Globalisierung, Polarisierung und Klimawandel reagieren kann“. Bis 2013 sollen mehr als 40 Projekte - von einzelnen Bauwerken über ganze Quartiere bis hin zu stadtteilübergreifenden politischen, kulturellen und sozialen Programmen realisiert werden.



* Wie es dazu kam - die Hintergründe

Durch einen tragischen Unfall im Jahr 2000, bei dem ein türkischer Junge von einem Pitbull gerissen wurde und dem innerhalb der zwei darauffolgenden Wochen in einem Umkreis von einem Quadratkilometer zwei Mordfälle folgten, wurde das ohnedies negative Image Wilhelmsburgs verstärkt und gefestigt. Nicht nur die nationale, sondern auch die internationale Presse sprach daraufhin von einer „Bronx des Nordens“. Für die BürgerInnen des Stadtteils war dies Anstoß, um vom Senat eine Zukunftskonferenz zu fordern, welche 2001/2002 ins Leben gerufen wurde. Mit der Forderung eines „Sprungs über die Elbe“ wurde der Senat aufgerufen, die lange vernachlässigten Stadtteile über der Elbe in den Fokus der Stadtentwicklung zu rücken. Aus dem „Raum für den ungeliebten Rest“ sollte ein attraktiver Ort für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Naherholung werden.

Es bildeten sich insgesamt 7 Arbeitsgruppen (mit je zwei SprecherInnen sowie 8-12 festen Mitgliedern) zu verschiedenen Themen, die sich mit den unterschiedlichen Problemfeldern auseinandersetzten. Ein 220 Seiten langer Katalog mit Forderungen ging aus der Arbeit der Zukunftskonferenz hervor, die als Instrument auch Workshops anbot, zu denen auch die BürgerInnen und Behörden geladen wurden. Durch die aktive Einbindung aller wurde die Problematik auch seitens der Behörde erkannt und ein

Umdenken konnte stattfinden. Die Zukunftskonferenz kann als Vorläuferin der IBA Hamburg betrachtet werden.¹

* IBA AT WORK



Die einzelnen Projekte und Planungen der IBA, Hintergrundinformationen sowie die aktuellen Projektstände sind in der Werkstattdschau „IBA AT WORK“ auf dem IBA Dock im Muggenburger Zollhafen zu sehen. Peter Juraschek führte uns durch die multimediale und interaktive Ausstellung und vermittelte uns einen sehr guten Überblick über das Projektgebiet und die einzelnen Maßnahmen sowie Fortschritte. Anhand eines 27 Quadratmeter großen Modells war das Ausmaß des Großprojekts ersichtlich.

Rundgang zu ausgewählten Projekten der IBA Hamburg

* WELTQUARTIER WILHELMSBURG

Der Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg ist geprägt von seiner multikulturellen Bevölkerungsstruktur. Alleine im Reiherstiegviertel rund um die Weimarer Straße leben in den rund 800 Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA-GWG (Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg; Anm.) über 1.700 Menschen aus insgesamt 30 Herkunftsländern. Diese Siedlung wird im Zuge der IBA Hamburg zum Weltquartier, einem Modellprojekt für interkulturelles Wohnen. Hierfür hat die IBA gemeinsam mit der SAGA-GWG ein vollkommen neues Beteiligungsverfahren erprobt. Die Umgestaltung und Aufwertung des Viertels sollte bedarfsgerecht erfolgen, die BewohnerInnen wurden von Anfang an in die Entscheidungsprozesse miteinbezogen und konnten so aktiv an der Planung und Umgestaltung der Wohnanlagen beitragen.

Ziel dieses Vorhabens war eine nachhaltige und moderate Aufwertung des Viertels, die den Wünschen und Bedürfnissen der hier lebenden Bevölkerung entspricht und ohne Verdrängungsprozesse einzuleiten.

Bei derartig großen Projekten ist es ganz natürlich, dass Skepsis oder Ängste seitens der ansässigen Bevölkerung aufkommen. Nachdem es keine Vorzeigewohnungen gab, konnten sich die BewohnerInnen kein Bild dessen machen, wie sich ihr Wohnraum verändern würde geschweige denn ob die neue Wohnung noch leistbar sein würde. Um dem vorzubeugen wurde über den gesamten Projektzeitraum eine eigene Geschäftsstelle eingerichtet, die für Auskünfte jeder Art zur Verfügung stand und auch ein

¹ Frei nach René Reckschwardt, IBA_Hamburg

Umzugsunternehmen, welches den BewohnerInnen zur Seite stehen sollte, wurde beauftragt.

Projektziel war es, die Anzahl der Wohnungen zu erhalten und die Mietpreise auch nach den Umbaumaßnahmen leistbar zu halten. Da die in den 1930er Jahren errichtete Siedlung vorwiegend über Wohnungen mit kleinen Grundrissen verfügte, die dem aktuellen Bedarf der BewohnerInnen nicht mehr gerecht wurden, wurden diese adaptiert und ein Teil der Wohnungen zusammengelegt. Hinsichtlich der Mieten, so werden sich die Preise für die Kaltmieten nach Fertigstellung um etwa 3% erhöhen, die Warmmieten jedoch 30-40% Einsparungen erzielen.

* VERINGECK – Interkulturelles Wohnen für SeniorInnen

Innerhalb der Sozialbehörde gibt es eine eigene Koordinationsstelle für Pflegegemeinschaften in Hamburg, die sich zum Ziel gesetzt hat, Alternativen zur Heimunterbringung zu schaffen und zu fördern.

Diese Stelle hat 2009 bei der IBA vorgeschlagen und sich in einem nächsten Schritt mit einem auf Sozialbau spezialisierten Privatinvestor zusammengeschlossen. Was dabei rauskommt ist das „bislang erste und einzige Bauprojekt in Hamburg und bundesweit, das sich an ältere Menschen mit Pflegebedarf wendet, gleichzeitig einen interkulturellen Ansatz verfolgt und Einrichtungen mit verschiedenen Angebotsstrukturen schafft“².

Im Reiherstiegviertel entsteht ein sozial integratives Wohnhaus für deutsche und türkische SeniorInnen. Auf zwei Ebenen werden 18 Mietwohnungen für Menschen mit Pflegebedarf geschaffen, sogenannte Servicewohnungen. Eine große Wohnung wird als Gemeinschaftsraum ausgespart. Hier können bei Bedarf hauswirtschaftliche Zuleistungen durch den Pflegedienst getätigt werden.

Im obersten Geschoß des Gebäudes ist Platz für eine Wohngemeinschaft, in der demenziell erkrankte Menschen mit Herkunftsland Türkei auf 400 Quadratmeter Wohnfläche rund um die Uhr betreut werden können. Auch die Angehörigen werden im Gesamtkonzept berücksichtigt. Fünf Wohnungen sind für sie vorgesehen, um nahe bei ihren Verwandten zu sein und so aktiv an deren Alltagsgeschehen teilhaben zu können. Im Blickpunkt steht, den Alltag der Menschen fortzusetzen und die türkische Kultur zu wahren, sei es durch nationale Speisen und Getränke, türkische Feste oder Sprache. Zudem soll die Schamgrenze eingehalten werden, was durch gleichgeschlechtliche Pflege versucht wird, sicher zu stellen.

Im Erdgeschoß entstehen ein Tageszentrum, in dem tagsüber eine Betreuung angeboten wird, ein Hamamm (türkisches Bad) und ein Stadtteilcafé. Diese Einrichtungen werden auch für die Nachbarschaft geöffnet sein und stellen somit ein zusätzliches wertvolles Freizeit- und Betreuungsangebot im Reiherstiegviertel dar.

Die Kosten für Unterbringung, Pflege und Betreuung werden je nach Bedarf auf 2.000-3.000 Euro pro Monat geschätzt, die Leistbarkeit wird durch Sozialhilfe sichergestellt. Da es schwierig ist, an Menschen mit Migrationshintergrund erster Generation zu kommen wurden „Multiplikatoren“ eingesetzt, um die Zielgruppe zu erreichen. Dies sind etwa Ärzte, Sozialdienste, Betreuungseinrichtungen, Heime oder LehrerInnen.

² Zitat René Reckschwardt, IBA Hamburg

ANHANG - FOTOGALERIE



IBA_HAMBURG
WELTQUARTIER
VERINGECK





* EINLEITUNG – Die GWA St. Pauli

Der private Verein GWA St. Pauli e. V. kann sowohl in Bezug auf die Art der Gemeinwesenarbeit als auch in Bezug auf die, den sozialen, baulichen und politischen Kontext bestimmenden Gentrifizierungsprozesse, die vor allem in dem südlich der Reeperbahn (also in Elbnähe) gelegenen Teil des Stadtteils St. Pauli im Hamburger Kontext in besonderer Härte stattfinden, als einzigartig bezeichnet werden. Selbst wenn es laut Information der GWA auch in anderen Bereichen Hamburgs unter dem Druck



sich sehr offensiv entwickelnder Aufwertungsprozesse zur Bildung von bottom-up organisierten Netzwerken, Organisationen und Vereinen kommt, die sich auch untereinander im so genannten „Netzwerk Stadt“ organisieren³, so unterscheiden diese sich doch entsprechend ihrer sehr spezifischen Ziele und ihrer Tätigkeitsgebiete in der Art der Herangehensweise von der GWA.

Weiters unterscheidet sich die Arbeit der GWA St. Pauli vom so genannten „Quartiersmanagement“ in einigen wesentlichen Punkten: So ist die Arbeit des Quartiersmanagements

sehr stark von der Politik geprägt und „von oben her“ organisiert. Es orientiert sich in seiner Arbeit an der geplanten Stadtentwicklung und wird aus dem Programm Soziale Stadt finanziert (RISE: Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung⁴). In einem eigenen Stadtteilbüro verortet, versucht einE von der Stadt beauftragteR QuartiersmanagerIn, über kleine Projekte, zum Beispiel eine Platzgestaltung, eine

³ Interview und Lokalausgleich am 07.07.2011

⁴ „Ziel des Programms ist die Verbesserung der Lebensbedingungen durch eine soziale und materielle Stabilisierung in den zurzeit 44 Fördergebieten, in denen rund 400.000 Einwohner leben. Geschehen soll dies insbesondere durch die Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes, die Förderung der Bildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen, bessere Beschäftigungschancen und Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie dem Ausbau der Mitwirkungsmöglichkeiten und der Eigenaktivität der Bürgerinnen und Bürger. Das Programm umfasst zurzeit 610 Einzelprojekte“. <http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/1614856/2009-07-21-bsu-hamburg-perlen.html>; 07.11.2011

positive Einstellung zur Stadtentwicklung aufzubauen und Beteiligungsstrukturen zu etablieren⁵.

Die Gemeinwesenarbeit St. Pauli (im Folgenden kurz GWA St. Pauli genannt) wurde im Jahr 1975 als privater Verein gegründet und finanziert sich bis heute durch „Zuwendungen aus Fachämtern, Bezirken und privatem Fundraising (Stiftungen, Firmen)“⁶. Dadurch ist ein von der Politik weitgehend unabhängiges Handeln bis hinein in die Organisation von und die Teilnahme an einer lokalen Protestkultur (Demonstrationen, Plakataktionen, Protestversammlungen, ...) der GWA bis heute möglich – eine „Gemeinwesenarbeit nicht nur entlang von Stadtteilpolitik“⁷. Darüber hinaus scheint diese große Unabhängigkeit von der lokalen Politik einer der Gründe für das breite Vertrauen zu sein, das der GWA von Seiten der ansässigen Bevölkerung entgegen gebracht wird – die GWA ist in St. Pauli nach eigenen Angaben „gut aufgestellt und gut vernetzt“⁸.

Dazu trägt sicher zum einen die Unterhaltung des Stadtteilkulturzentrums „Kolibri“ bei, das im Tätigkeitsgebiet der GWA liegt und „die einzige niedrighschwellige Anlaufstelle“⁹ im Stadtteil darstellt. Neben dieser Kulturarbeit ist es vor allem die Sozialarbeit mit dem durch die besonderen Bedingungen des Tätigkeitsgebietes einhergehenden Schwerpunkt der MieterInnenberatung, die die Arbeit der GWA St. Pauli ausmacht. Zum anderen aber ist eine ständige Präsenz in den Straßen des Quartiers (also die leichte „Erreichbarkeit“ und die dadurch mögliche Nutzung informeller Informationskanäle und Kommunikationsgelegenheiten) ein weiterer Grund für die gute Vernetzung des Vereins. Hinzu kommt der für Außenstehende besonders bemerkenswerte Umstand, dass die MitarbeiterInnen der GWA St. Pauli sozusagen „mit Leib und Seele“, vollstem Einsatz und aus eigener Überzeugung heraus die Interessen der ansässigen Bevölkerung gegenüber InvestorInnen und Stadtpolitik vertreten.

* Der Kontext Hamburg

Um die spezielle Situation im Stadtteil St. Pauli und die Bedingungen der Arbeit der GWA St. Pauli verstehen zu können, ist es notwendig, einen Blick auf die Gesamtsituation der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) in Bezug auf die Wohnbaupolitik und die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zu werfen. Dazu ist zuallererst zu bemerken, dass – ganz im Gegensatz zu anderen Stadtregionen auf deutschem Bundesgebiet – Hamburg und seine Metropolregion ein stetiges Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben. Dazu ist auf der Homepage des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein zu lesen:

„In den vergangenen neun Jahren hat die Zahl der Hamburgerinnen und Hamburger kontinuierlich zugenommen. Ende 2000 lag laut Melderegister die Einwohnerzahl bei

⁵ Frei nach Janne Kempe, GWA St. Pauli

⁶ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

⁷ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

⁸ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

⁹ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

1.704.929. Ende 2008 sind rund 31.000 Menschen (plus 1,8%) mehr in der Stadt gemeldet, und zwar insgesamt 1.735.663 Personen¹⁰. Am Ende des ersten Quartals 2011 betrug die Gesamteinwohnerzahl Hamburgs bereits 1.789.008¹¹. Dieser doch recht markante Anstieg der EinwohnerInnenzahl bedingt einen auf ganz Hamburg bezogenen starken Druck auf den Wohnungsmarkt, dem von Seiten der Stadt und des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA-GWG kaum durch die Schaffung neuen (geförderten) Wohnraums begegnet wird. „2006 wurden von dürftigen rd. 1.300 (1.281) Wohnungen gerade mal 443 WE mit öffentlichen Mitteln errichtet, fast das Doppelte, nämlich 838 Wohnungen, wurde dagegen freifinanziert gebaut. (...)“

Das städtische Wohnungsunternehmen SAGA (Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg; Anm.) selbst beteiligt sich so gut wie gar nicht mehr am Neubau, gerade mal 100 Wohnungen baute sie 2007. (...) Nur noch 119.000 geförderte Wohnungen gab es 2007 in Hamburg. 36.000 Wohnungen fielen seit Mitte 1999 aus den Bindungen. (...) Bis 2012 werden es weitere 16.000 Sozialwohnungen sein, hauptsächlich aus den 60er und 70er Jahres Beständen. Verstärkt wird die Reduzierung des sozialen Wohnungsbestandes noch durch die Möglichkeiten des frühzeitigen Ablösens der Bindungen und der Freistellung von Bindungen in bestimmten Stadtquartieren¹².

Ergänzend zu diesen Daten der Organisation „Mieter helfen Mietern“ dokumentiert das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein für 2010 eine Anzahl von 3.520 fertiggestellten Wohnungen, was gegenüber dem vorangegangenen Jahr 2009 sogar einen Rückgang um 1,9% bedeutete.¹³ Obwohl die Daten¹⁴ aufgrund unterschiedlicher statistischer Parameter nicht direkt zu vergleichen sind kann in diesem Zusammenhang für den Zeitraum 2010 für Wien eine laut der Statistik der Wohnbauforschung Wien erhobene Anzahl von 4.955 baubewilligten und geförderten Wohneinheiten¹⁵ einer Anzahl von 4.129 baubewilligten, geförderten *und* nicht geförderten Wohneinheiten in Hamburg gegenübergestellt werden. Von diesen entfallen auf das städtische Wohnungsunternehmen SAGA-GWG lediglich 226 Wohnungen, mit deren Bau 2010 begonnen wurde¹⁶. Von den insgesamt 128.769 Wohnungen im Besitz der SAGA (das entspricht etwa einem Fünftel aller Mietwohnungen Hamburgs; Anm.) sind übrigens etwa ein Drittel, nämlich 42.691 öffentlich gefördert¹⁷

Zu diesen Umständen kommt hinzu, dass sich in Hamburg ein starker Trend zum Wohnen in der Stadt bemerkbar macht, wovon besonders zentral gelegene Stadtteile wie St. Georg, Ottensen, die Sternschanze oder eben St. Pauli (Karlinenviertel, St. Pauli Süd) betroffen sind und die sich dadurch einem starken Aufwertungsdruck ausgesetzt sehen. Laut Janne Kempe von der GWA St. Pauli „ziehen seit 2003 die Mieten extrem an, innerhalb von 2 Jahren um 27% (Die Preise für Eigentumswohnungen auf St. Pauli

¹⁰ http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/SI_SPEZIAL_II_2009.pdf

¹¹ http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/A_I_1_vj111.pdf

¹² <http://www.mhmhamburg.de/>; 24.10.2011

¹³ http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/F_II_1_2_4_j10_H.pdf; 24.10.2011

¹⁴ Daten inkl. geförderten und privaten Wohnungsbaus in Hamburg, in Wien *ohne* privat finanzierten Wohnungsbau, dafür *inklusive* Wohnheimen und Wohneinheiten in Kleingärten.

¹⁵ Information der Wohnbauforschung Wien

¹⁶ http://www.sagagwg.de/opencms/export/sites/default/saga/download_gallery/Unternehmenskommunikation/SAGA_GWG_GB_2010.pdf S20; 02.11.2011

¹⁷ Vgl. dazu

http://www.sagagwg.de/opencms/export/sites/default/saga/download_gallery/Unternehmenskommunikation/SAGA_GWG_GB_2010.pdf S19; 02.11.2011

lagen lt. Statistik Nord im März 2010 übrigens bei € 2.787/m²; Anm.)¹⁸. Viele Wohnungen laufen aus der Sozialbindung – das bedeutet, dass Wohnungen, die öffentlich gefördert sind und nicht über den Einstiegsmietpreis von € 5,74/m² gehen dürfen, aus dieser Preisbindung herausfallen“¹⁹ Laut den Daten der Statistik Nord betrifft das in St. Pauli bis 2014 allerdings nur 37 Wohnungen, was einem Anteil von 1,8% aller mietpreisgebundenen Wohnungen auf St. Pauli entspricht²⁰.

Der dadurch ausgelöste Verdrängungsprozess trifft einen Stadtteil wie St. Pauli, der „von einem starken sozialen Gefüge geprägt und in dem das Umfeld für die Bewohnerinnen und Bewohner extrem wichtig ist“²¹, besonders empfindlich. Was die Situation in St. Pauli Süd neben den beschriebenen Prozessen zusätzlich verschärft, ist die Tatsache, dass etwa seit der Jahrtausendwende – und damit ist Hamburg in eine gesamteuropäische Entwicklung eingebunden – eine Aufwertung und Neubebauung ehemaliger industriell oder gewerblich genutzter Flächen am Wasser (Hafen!) stattfindet (Brownfield-Development) und die Nähe zum Wasser nicht nur im Bereich des Wohnungsmarktes ein zentrales Qualitätsmerkmal darstellt. Die Entstehung neuer und oft markanter Architektur (z.B. Elbphilharmonie, aber bezogen auf St. Pauli vor allem die „Hafenkrone“) wird zusätzlich von der Stadt als Träger eines neuen Images gezielt befürwortet und gefördert.

Um die Situation am Wohnungsmarkt zumindest ansatzweise zu entschärfen, wurde im September 2011 von der Stadt Hamburg und den lokalen Wohnungsverbänden das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ unterzeichnet, in dessen Präambel zu lesen ist: „Der Senat hat sich im Politikbereich „Wohnen und Stadtentwicklung“ für die 20. Legislaturperiode hohe Ziele gesetzt. So sollen die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen geschaffen werden. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittleren Einkommen. Dieses zentrale Anliegen dient insbesondere der Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum, an dem es Hamburg besonders mangelt“²². Es bleibt abzuwarten, inwieweit dieses Vorhaben umgesetzt werden kann.

* Der Kontext St. Pauli

Der gesamtstädtische Kontext bzw. die gesamtstädtischen Entwicklungen, in die der Stadtteil St. Pauli und im speziellen das Zielgebiet der GWA St. Pauli südlich der Reeperbahn eingebunden ist, wurde im vorangegangenen Kapitel ausführlich beschrieben. Einige weitere Aspekte, die das Spezifische der aktuellen Situation auf St. Pauli ausmachen, sollen nun beleuchtet werden.

Der über die Hansestadt hinaus bekannteste Umstand ist dabei sicher die starke Konzentration von Vergnügungskultur auf St. Pauli, die sich vor allem entlang des

¹⁸ http://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/Stadtteil_Profile/atlas.html; 28.10.2011

¹⁹ Interview und Lokalausweis am 07.07.2011

²⁰ http://www.statistik-nord.de/fileadmin/download/Stadtteil_Profile/atlas.html am 28.10.2011

²¹ Interview und Lokalausweis am 07.07.2011

²² <http://www.hamburg.de/wohnen/nof1/3088470/2011-09-20-bsu-buendnis-fuer-wohnen.html>; 24.10.2011

Straßenzuges der „Reeperbahn“ und hinein in die angrenzenden Straßenzüge erstreckt: Bars, Diskotheken, Varietétheater, Nachtclubs, Spielhallen, Sexshops, Kinos und Bordelle bzw. der Straßenstrich verleihen dem Straßenzug und dem gesamten Viertel sein Image und sein typisches Gepräge. Abgesehen von dieser „Schauseite“ von St. Pauli stellte sich der Stadtteil „über Jahrzehnte als reines Arbeiterviertel dar“²³.

Dementsprechend zeigt sich der bauliche Bestand in St. Pauli Süd als verbreitet sanierungsbedürftige Mischung aus Wohnbebauung, die in für Hamburg überdurchschnittlich hohem Maße aus Vorkriegsarchitektur besteht (einer der Gründe, die das Viertel für eine neue BewohnerInnenschicht attraktiv macht), daneben zeigen sich der für Hamburg typische „Rotklinker“ der Nachkriegszeit und auch Beispiele einer sehr pragmatischen Architektur der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts (gute Beispiele dafür sind die ESSO Häuser oder das Niebuhr Hochhaus – siehe unten). Dass sich die ehemals aufgrund des dort konzentrierten Rotlichtmilieus und der damit verbundenen Kriminalität „verrufene“ Reeperbahn und die angrenzenden Straßenzüge durch gezielte Eingriffe der Politik immer mehr in eine sichere und bewusst (neu) gestaltete Touristenattraktion verwandeln, ist neben dem massiven Druck von Seiten der Immobilienwirtschaft ein weiterer Aspekt einer „Aufwertung“, die die ansässige Bevölkerung verunsichert und sie ihres gewohnten Umfeldes beraubt.

Von Janne Kempe wird dazu konkret das Verschwinden des „Gastronomieangebotes, das sich die Leute leisten können“²⁴, angesprochen. In Bezug auf die vom Abriss durch einen Immobilieninvestor bedrohten ESSO Häuser betrifft das „ursprünglichste Kieznutzung wie das Molotow, das Planet Pauli, das Autohotel und die Esso-Tankstelle als Dorfplatz von St. Pauli“²⁵. Im Film „Empire St. Pauli“ wurde diese Entwicklung auf anschauliche und berührende Weise dokumentiert (<http://www.empire-stpauli.de/>).

Aufschlussreich für die besonderen Bedingungen, unter denen auf St. Pauli Gemeinwesenarbeit stattfindet, sind auch noch einige statistische Eckdaten. Besonders auffällig ist dabei die Kriminalstatistik, die für das Jahr 2010 15.771 Straftaten ausweist – 6.790 Diebstahl- und 1.405 Gewaltdelikte eingeschlossen²⁶. Weiters fallen der relativ hohe Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund – dieser beträgt bei den unter 18-jährigen 2010 54,2% - und das verhältnismäßig geringe Durchschnittseinkommen auf, das im Jahr 2004 bei € 20.509,- pro Lohn- und Einkommensteuerpflichtiger/Einkommenssteuerpflichtigem lag²⁷.

In Bezug auf die Wohnsituation kann der Anteil von 18,9% Sozialwohnungen (2.027) an der Gesamtzahl der Wohnungen 2010 erwähnt werden²⁸. Die oben angeführte Tatsache, dass bis 2014 37 Wohnungen aus der sozialen Bindung herausfallen, scheint dagegen ein objektiv weniger dramatischer Wert zu sein, als es aus subjektiver und aus unmittelbar mit den Betroffenen konfrontierter Sicht seitens der GWA St. Pauli geschildert wurde. Angesichts der kriminalitäts- sowie sozialstrukturbezogenen Daten

²³ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

²⁴ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

²⁵ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

²⁶ <http://www.statistik-nord.de/>; 28.10.2011

²⁷ <http://www.statistik-nord.de/>; 28.10.2011

²⁸ <http://www.statistik-nord.de/>; 28.10.2011

einerseits und der Immobilienpreise, der Qualität neuer Wohn- und Eigentumsstrukturen sowie allgemeiner Aufwertungs-Aktivitäten andererseits wird allerdings die Diskrepanz zwischen den offensichtlichen Alltagsbedingungen und der von der Immobilienwirtschaft und auch der Stadt Hamburg angestrebten neuen Beschaffenheit des Quartiers deutlich. In diesem Spannungsfeld sozialer Gegensätze wird sich die Entwicklung des Stadtteils in den nächsten Jahren abspielen.

Aufwertung und Verdrängung auf St. Pauli – Rundgang zu den von der GWA betreuten Objekten

* DAS NIEBUHR-HOCHHAUS

Das 1971 errichtete Hochhaus mit 16 Etagen und 150 Wohneinheiten ist vor Ort aufgrund seiner Lage unmittelbar an der Reeperbahn und aufgrund vieler Bewohnerinnen, die als Sexarbeiterinnen tätig sind, auch unter dem Namen „Nuttenbunker“ bekannt. Es beinhaltet Wohnungen in der Größenordnung von 35–52 Quadratmetern. 30 Wohnungen sind zur Zeit des Lokalaugenscheins im Juli 2011 leer. Aktuell werden den MieterInnen Zeitmietverträge angeboten, die nur jährlich verlängert werden. Allerdings sind diese aufgrund des in den Verträgen angeführten Befristungsgrundes ungültig²⁹.

Dass die GWA St. Pauli im Zusammenhang mit dem Niebuhr Hochhaus überhaupt tätig werden konnte, ist ein anschauliches Beispiel für die gute Vernetzung des Vereins innerhalb der örtlichen Protest- und AnrainerInnen-Netzwerke. Dazu Janne Kempe von der GWA: „Jemand von NO BNQ (Initiative gegen das Bernhard Nocht Quartier; Anm.) hatte auf IMMONET (Immobilienanbieter im Internet; Anm.) eine Anzeige gefunden, dass zwei Wohnungen nebeneinander, also etwa 85 Quadratmeter für € 299.000,- angeboten werden, obwohl das Haus ein Schrotthaufen ist!“³⁰ Erst infolge dieser Information hat man begonnen, mit den BewohnerInnen Kontakt aufzunehmen. Um diese auch untereinander zu vernetzen, wurde eine MieterInnenversammlung initiiert und ein Informationsblatt über die (ungültigen) Zeitmietverträge verfasst. Zusätzlich wurden und werden die Mietverträge der BewohnerInnen auf ihre Gültigkeit hin überprüft. Wichtig sei es, so Janne Kempe, den Leuten das Gefühl zu vermitteln, dass sie nicht im Stich gelassen werden.

Oft gehen eventuellen tatsächlichen Kündigungen bzw. Sanierungsaktivitäten eine Menge an Gerüchten und Medienberichten voran, wirkliche Fakten sind schwer zu bekommen. Mit ihren informellen Kontakten zu Politik kann die GWA St. Pauli hier oft Abhilfe schaffen. Zusätzlich wird durch die Vernetzung der Betroffenen untereinander ein stärkeres Gefühl der Zusammengehörigkeit und Sicherheit erzeugt.

* ESSO Häuser

²⁹ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

³⁰ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

Errichtet in den 1960er Jahren, beinhalten die beiden 7-geschoßigen Wohnhäuser 110 Wohneinheiten. In einer die beiden Bauteile verbindenden 2-geschoßigen Infrastrukturzeile parallel zur Reeperbahn befindet sich „ursprünglichste Kieznutzung“³¹: das Autohotel, das „Planet Pauli“, das „Molotow“. Außerdem befindet sich auf dem Areal die namensgebende ESSO Tankstelle, die als „Dorfplatz von St. Pauli“ funktioniert.

Auch hier wurde die GWA St. Pauli von einer anderen Organisation, nämlich dem Verein „Mieter helfen Mietern“, darüber in Kenntnis gesetzt, dass den MieterInnen in den ESSO Häusern neue Mietverträge angeboten wurden. Infolge der darauffolgenden Vernetzung der MieterInnen hat sich hier die seit mittlerweile zwei Jahren tätige „Initiative ESSO Häuser“ gegründet³². Aus folgendem Zitat, das auf der Homepage der Initiative zu finden ist, lässt sich die Situation der MieterInnen, die einerseits von Zukunftsangst, aber auch von dem starken Willen, sich den Veränderungsprozessen entgegenzustemmen, geprägt ist, gut ablesen:

„Der langjährige Besitzer (...) hat das Grundstück (...) verkauft. Der neue Besitzer strebt eine Umstrukturierung des Grundstücks an, lässt die Bewohner jedoch im Dunkeln über ihre Zukunft. Wir als Bewohner der Häuser befürchten, unsere derzeitigen Wohnungen verlassen zu müssen und keinen bezahlbaren Wohnraum mehr auf St. Pauli zu finden. Diese Problematik führt dazu, dass der Aufwertungsdruck auf St. Pauli steigt und sich das Gesicht des Stadtteils nachhaltig verändert. Das wollen wir verhindern! Wir fordern: Günstigen Wohnraum auf St. Pauli, unbefristete Mietverträge für alle Mieter in den „Esso Häusern“, eine Politik, die sich an den Bedürfnissen der Menschen auf St. Pauli orientiert und nicht an der Profitgier der Immobilienwirtschaft, Offenlegung der bisherigen Planungen und Absprachen von Bezirk und Investor; langfristige Mietverträge für Gewerbetreibende“³³.

Ein weiterer Aspekt, der sowohl die Arbeit der GWA St. Pauli, aber auch jene der Initiative ESSO Häuser und anderer ähnlicher Organisationen in Hamburg charakterisiert, ist die Art des Widerstandes, der geleistet wird. Zu nennen sind hier unter anderem die „Postkartenkampagne“ der Initiative Esso Häuser, die Filmproduktion „Empire St. Pauli“ der GWA St. Pauli, die aktuelle Plakataktion der Initiative NO BNQ (siehe unten). Ergänzend dazu werden immer wieder Stadtteilversammlungen und auch Demonstrationen organisiert. Außerdem wird versucht, einen Dialog mit den „Gegnern“, also den jeweiligen InvestorInnen, aber auch mit der Politik, aufzubauen. Zusätzlich geht man mit eigenen Vorschlägen („Konzept zur freundlichen Übernahme“, eigenes Entwicklungskonzept bis hin zur Suche nach InvestorInnen bei NO BNQ, Hinzuziehung eigener GutachterInnen bei den ESSO Häusern) gegen „anonyme Architektur, hohe Mieten, soziale(n) Druck durch die Veränderung der BewohnerInnenstruktur“³⁴ vor.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungen um die ESSO Häuser ist zu erwähnen, dass im Jahr 2010 durch das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung die Einführung

³¹ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

³² <http://www.initiative-esso-hauser.de>

³³ <http://www.initiative-esso-hauser.de/ueberuns.html>; 03.11.2011

³⁴ <http://www.no-bnq.org/konzept-zur-freundlichen-uebernahme/>; 03.11.2011

einer Erhaltungsverordnung für Teilbereiche des Stadtteils St. Pauli geprüft wurde. Eine solche Verordnung erscheint in Fällen sinnvoll, in denen „ein Bebauungsplan die städtische Entwicklung nicht ausreichend steuern kann“³⁵. Weiters ist es „das Ziel einer Sozialen Erhaltungsverordnung (...), der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung, etwa durch sehr aufwändige Modernisierungen und damit einhergehende Steigerungen der Mieten, entgegenzuwirken und die sozialen Strukturen der Bewohnerschaft in den betroffenen Gebieten zu bewahren“³⁶. Allerdings äußert Janne Kempe von der GWA St. Pauli im Interview die Befürchtung, dass eine solche Verordnung im Zusammenhang mit den ESSO Häusern nicht rechtzeitig erlassen werden könnte. Sie weist auch darauf hin, dass „der Bezirk nicht verpflichtet ist, eine solche Verordnung auch wirklich umzusetzen“³⁷. Die Angst der BewohnerInnen gründet sich deshalb auf den von Seiten des Investors im Fall einer Aufwertung zwar zur Verfügung gestellten, aber nicht im Stadtteil befindlichen Ersatzwohnungen und der Tatsache, dass darüber hinaus kein Rückkehrrecht für die angestammte BewohnerInnenschaft gewährt wird.

* Das Bavaria Quartier

Auf dem Gelände der ehemaligen Bavaria-St. Pauli-Brauerei GmbH, deren Gebäude 2004 abgebrochen wurden, entstand in den Folgejahren das so genannte „Bavaria Quartier“, bekannt vor allem durch seine drei markanten Hochhäuser – von Ost nach West das Atlantic-Haus, der Astra-Turm und das Empire Riverside Hotel – die zusammen die sogenannte „Hafenkrone“ bilden. Zwischen den Hochhäusern wurden Wohnbauten realisiert, die neben genossenschaftlichem Wohnen auch sehr teuren Wohnraum beinhalten. Für den Astra-Turm, der eigentlich als Bürohochhaus konzipiert wurde, muss bis heute ein hoher Leerstand festgestellt werden. Berühmt wurde er vor allem im Zusammenhang mit der am 23. Oktober 2010 stattgefundenen Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“, deren Schlußkundgebung im Bereich des Astraturms stattfand und in deren Verlauf es auch zu verstärktem Einsatz der Sicherheitskräfte kam³⁸. Seinem Vorgängerbau, dem Verwaltungsgebäude der Brauerei, wurde das neue Hochhaus zwar in formaler Hinsicht nachgebildet, es konnte jedoch den durch seine markante Architektur (Horst von Bassewitz, 1971) und vor allem das große Astra-Logo (lokale Biermarke) zu einem Wahrzeichen von St. Pauli gewordenen Turm in den Augen der angestammten Bevölkerung nicht ersetzen und wurde unter anderem deshalb zum negativ behafteten Synonym für die ganze, auf die Bedürfnisse der AnwohnerInnen keine Rücksicht nehmende Entwicklung.

Im Gespräch mit Janne Kempe kamen vor allem die durch die Neubebauung auch in den angrenzenden Straßen gestiegenen Mieten und die damit verbundene Verdrängung eingesessener Kleinbetriebe zur Sprache. Ein besonderer und für St. Pauli spezifischer Aspekt dabei ist die Verdrängung von Sexarbeiterinnen aus den für ihre Arbeit notwendigen Erdgeschoßlokalen und ein damit einhergehendes Wegfallen ihrer

³⁵ Endbericht zur Voruntersuchung für eine soziale Erhaltungsverordnung für Teilbereiche des Stadtteils Hamburg-St.Pauli, 2010, S3

³⁶ ebenda

³⁷ Interview und Lokalaugenschein am 07.07.2011

³⁸ Vergleiche dazu die Berichte auf der HP des Netzwerks „Recht auf Stadt“

<http://www.rechtaufstadt.net/recht-auf-stadt/tausende-fordern-leerstand-zu-wohnraum>

Existenzgrundlage. Im Zusammenhang mit der Verbauung des Brauereigeländes und der Fortsetzung der baulichen Aufwertung Richtung Westen entlang der Hafenstraße (Bernhard Nocht Quartier; siehe unten) entstand als gutes Beispiel für die spezifische Art der Gemeinwesenarbeit, die durch die GWA geleistet wird, der Film „EMPIRE ST. PAULI“, „der 2009 in Kooperation mit den FilmemacherInnen Irene Bude und Olaf Sobczak produziert wurde, (...). (Der Film) zeigt Auswirkungen der Gentrifizierung auf St. Pauli und gibt denen, die dort leben, eine Stimme. Mit über 80 Interviews will der Film das Bewusstsein für die Geschichte des Stadtteils und die Probleme der derzeitigen Entwicklung fördern und in die Diskussion bringen“³⁹.

* Das Bernhard Nocht Quartier – BNQ und NO BNQ

Wie bereits erwähnt, ist die Neubebauung des Bernhard Nocht Quartiers als Teil einer großen städtebaulichen Entwicklungsachse zu sehen, die mit dem Brauerei Quartier beginnt und sich nach Westen bis Altona fortsetzen soll. Infolge der oben geschilderten Auswirkungen der Verbauung des Brauerei-Quartiers auf das Umfeld bildete sich gegen die Fortsetzung dieser städtebaulichen Praxis im Bernhard Nocht Quartier von Anfang an eine breite Protestbewegung, die sich in der Initiative NO BNQ bis heute organisiert⁴⁰. Janne Kempe dazu: „NO BNQ bewirkte eine riesen Mobilisierung, die GWA war auch Teil davon. Es gab Bezirksversammlungen mit über 300 Leuten, Gespräche mit Geldgebern, um selber ein Projekt zu finanzieren. Der Aktivismus hat die Leute zusammengeschweißt, es gibt immer noch Kampagnen, die weiter kritisch die Entwicklung begleiten: Was passiert wo, um wen geht es hier, wer wird hier verdrängt? Es gibt persönliche Gespräche mit MieterInnen und InvestorInnen, allgemeine Unterstützung und ein Entgegenwirken gegen Vereinzelungsprozesse“⁴¹.

Durch die permanenten Aktivitäten der Initiative NO BNQ konnte zwar nicht erreicht werden, dass überhaupt nicht gebaut wird, allerdings können in Bezug auf die Art der Verbauung große Erfolge verbucht werden. So entstehen jetzt statt der ursprünglich geplanten ausnahmslosen Schaffung von Eigentumswohnungen 86 Wohneinheiten mit Sozialbindung in fünf Gebäuden plus einer Kulturetage mit Mieten von € 10,- pro Quadratmeter auf lange Sicht. Daneben aber werden auch frei finanzierter Wohnungsbau und hochpreisige Mietwohnungen realisiert.

* GWA St. Pauli und GB* - Ein Vergleich

Wie aus den Ausführungen zur Arbeit der GWA St. Pauli deutlich wird, ist diese stark mit der lokalen Protestkultur auf St. Pauli verbunden und auch von ihr geprägt. Für die von der Politik und der Stadtverwaltung in ihrem Status als privat finanzierter Verein unabhängige GWA St. Pauli ergeben sich die Möglichkeiten zu einer sehr freien Interpretation von Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit. Zusätzlich ist die GWA durch ihre lange Präsenz vor Ort und die enge Vernetzung mit anderen, im Bereich der Unterstützung der angestammten BewohnerInnen tätigen Organisationen und Initiativen

³⁹ <http://www.gwa-stpauli.de/index.php?id=2>; 07.11.2011

⁴⁰ <http://www.no-bnq.org/>; 07.11.2011

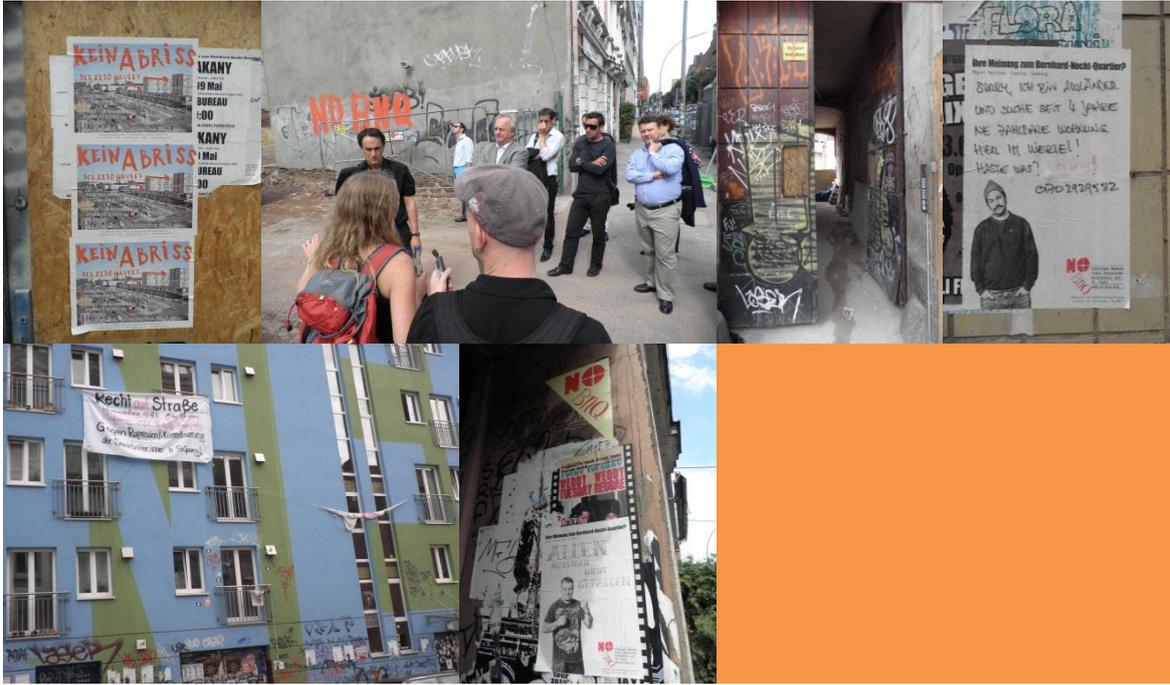
⁴¹ Interview und Lokalausweis am 07.07.2011

bereits selbst zu einer für St. Pauli typischen Einrichtung geworden. Aus diesen Tatsachen heraus ergibt sich eine mit der Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung nur bedingt vergleichbare Situation:

Zwar überschneiden sich die Tätigkeitsfelder der Aktivierung, der Sozialbetreuung mit Schwerpunkt Mietrecht und Wohnsituation, der Kulturarbeit und auch die Funktion als niedrigschwellige Anlaufstation für die Bevölkerung. Jedoch ist die Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung durch ihre von der Stadt finanzierten und beauftragten AuftragnehmerInnen viel stärker an die Vorgaben der kommunalen Politik gebunden. Das Tätigkeitsfeld der Stadterneuerung hingegen wird von der GWA St. Pauli nicht abgedeckt, da sich aus den speziellen, oben beschriebenen Entwicklungen auf dem Immobiliensektor in Hamburg und speziell auf St. Pauli keine Notwendigkeit für eine Aktivierung von Erneuerungsmaßnahmen ergibt, sondern im Gegenteil der Kampf gegen den Prozess der Gentrifizierung im Vordergrund steht. Zusätzlich muss an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die GWA St. Pauli durch die speziellen Umstände und die spezifische Art, damit umzugehen, selbst innerhalb Hamburgs und im Kontext anderer gemeinwesenorientierter Vereine und Organisationen als Einzelercheinung anzusehen ist. Gemeinsam mit den Initiativen der Bevölkerung, die sich den Entwicklungen der Aufwertung entgegenstellen, ist sie selbst im Laufe ihrer langjährigen Tätigkeit zu einem „Wahrzeichen“ St. Paulis und zum Paradebeispiel für die lokale Protestkultur geworden.

ANHANG – FOTOGALERIE







* Das Quartier



Das Martini-Viertel liegt rund fünf Kilometer vom alten Stadtzentrum Hamburgs entfernt im Stadtteil Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord).

Ab 1890 wurden in Eppendorf Krankenhäuser, Waisenhäuser und Wohnstifte gebaut, die bis heute den Bezirk prägen. So stehen in den Wohnstiften beispielsweise über 400 Kleinstwohnungen für alte Menschen zur Verfügung und es ist eine hohe Dichte an sozialen und Gemeinwesen orientierten Einrichtungen zu verzeichnen.

Die Anzahl der Ein-Personenhaushalte liegt mit rund 73% weit über dem Hamburger Durchschnitt, 2009 lebten 2.773 EinwohnerInnen in 2.039 Haushalten. Davon leben in nur 130 Haushalten Kinder⁴².

Altersgruppen	Personen
bis 15 Jahre	154
15-21 Jahre	59
21-45 Jahre	1236
45-65 Jahre	632
65 und älter	692

Tabelle GB*12⁴³

⁴² Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Daten der statistischen Gebiete, Einzugsgebiet östlicher Teil der Martinistraße (Eppendorf), 2009.

⁴³ebenda

* Der geplante Quartiersumbau und die Entstehung von MARTINIERLEBEN

Durch die Zusammenlegung mehrerer Hamburger Krankenhäuser und Neubauten in einem anderen Hamburger Stadtteil, stellten sich in Eppendorf Fragen nach der Neunutzung des Geländes des ehemaligen Krankenhaus Bethanien. Im April 2006 lud das Bezirksamt Hamburg Nord zu einer öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Eppendorf, um über den neuen Bebauungsplan des Krankenhausgeländes zu informieren.

Da vielen soziokulturellen Einrichtungen aus dem Bezirk bewusst war, dass die Entwicklungen auf diesem Schlüsselgrundstück die ganze Nachbarschaft beeinflussen würden, waren viele VertreterInnen aus solchen, etwa aus dem Schwesternheim Bethanien oder dem Kulturhaus Eppendorf bei der ersten Bauversammlung anwesend. Vier dieser soziokulturellen Einrichtungen schlossen sich in den darauffolgenden Tagen zusammen und gründeten einen Arbeitskreis mit dem Ziel, tätig zu werden und die Geschehnisse mit zu beeinflussen. Andere Institutionen aus dem Martini-Viertel wie die KITA (Kindertagesstätte, Anm.) oder die Sozialstation Eppendorf wurden angesprochen. Die gemeinsame Entscheidung lautete: „Es ist schlecht, immer nur einen Abwehrkampf zu machen, man muss auch was Produktives vorschlagen.“⁴⁴ Daraufhin wurde eine intensive Leitbilddiskussion geführt, aus der sich das heute geltende Motto entwickelte: „Generationen gemeinsam in Eppendorf“.

Der Quartiersumbau in Zahlen:

- 28 neu genossenschaftliche Wohnungen für Familien bereits errichtet
- Das Krankenhaus Bethanien ist bereits ausgezogen, Gebäude und Grundstück - insgesamt rund 10.000 Quadratmeter – befinden sich im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg, die Ausschreibung mit Schwerpunkt Wohnungsbau läuft; Ergebnisse liegen voraussichtlich im November 2011 vor.
- Das Schwesternheim Bethanien wird abgebrochen und das Gelände neu bebaut: 70 WE betreutes Wohnen, 106 Pflegeplätze, 36 Wohnungen für Diakonissen
- Erwartet werden um die 400 neuen BewohnerInnen bis 2014

MARTINIERLEBEN – die Strukturen

* die MARTINI-AkteurInnen

Folgende Einrichtungen gehören dem Arbeitskreis MARTINIERLEBEN an:

- Hamburgische Brücke – Gesellschaft für private Sozialarbeit mit der Beratungsstelle für ältere Menschen und der Sozialstation Eppendorf
- Diakoniewerk Schwesternheim Bethanien
- Kirchengemeinde St. Martinus Eppendorf mit der Begegnungsstätte Eppendorf
- Kulturhaus Eppendorf und Stadtteilarchiv Eppendorf

⁴⁴ Klaus Kolb, Vortrag am 07.07.2011

- Bauverein der Elbgemeinden (seit 2008)
- Kindertagesstätte Schedestraße (seit 2008)

Ziel des Arbeitskreises war und ist es noch, gemeinsam ein integriertes Konzept für das Martini-Viertel zu entwickeln:

„(...) das bestehende Kooperationspartner einbezieht und ggf. neue Akteure ins Spiel bringt, das das Thema Baugemeinschaften und genossenschaftliches Wohnen einbringt, das Vorschläge entwickelt für die weitere Nutzung bzw. weitere Kooperationspartner, das über die bestehenden Einrichtungen hinausgeht und z.B. das Gelände des Krankenhauses Bethanien einbezieht damit hier z.B. nachbarschaftliches Wohnen, neue Wohnformen für Familien und Ältere ermöglicht werden können.“⁴⁵

Der Arbeitskreis sieht daher seine Aufgaben in den Bereichen:

- Inhaltliche, konzeptionelle Arbeit und Konkretisierung des Mottos „Generationen gerechtes Quartier“
- Koordination gemeinsamer Angebote und Aktivitäten
- Konzeptentwicklung zur Optimierung der Raumsituation
- Einbeziehung von ehrenamtlicher Tätigkeit
- Formen der Beteiligung und der Vernetzung wie etwa ein „runder Tisch des Quartiers“
- Behutsame Quartiersentwicklung

Der Startschuss für das Projekt MARTINierLEBEN erfolgte schließlich 2008. Von Anbeginn arbeitete der Arbeitskreis mit „externen“, also nicht im Arbeitskreis vertretenen, KooperationspartnerInnen zusammen. So fertigte im August 2008 die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH „Stattbau Hamburg“ eine Studie zur weiteren Entwicklung der Angebote und Einrichtungen im Quartier Martinistraße/Bethanien an. Außerdem wurde MARTINierLEBEN von Juni 2008 bis Juni 2011 Teil des EU-Projekts *„DC NOISE“ (Demographic Change: New Opportunities in Shrinking Europe) – Quartiere fit machen für den demographischen Wandel, begleitende wissenschaftlich moderierende Unterstützung des Prozesses zur Entwicklung eines Quartierleitbildes „Generationen gemeinsam“*. Darüber hinaus wurden in Kooperation mit der HafenCity Universität (Fachbereich Stadtplanung) AnwohnerInnenbefragungen im Martiniviertel durchgeführt und ein Workshop zu Thema altengerechte Außenräume abgehalten.

* MARTINierLEBEN als Sonderfall – die Finanzierung

Da MARTINierLEBEN Themen der Bezirksentwicklung aufgreift und behandelt, lag es nahe eine Förderanfrage an das Bezirksamt zu stellen. Das „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung“ (RISE) der Stadt Hamburg aber, fördert Quartiersentwicklung ausschließlich in ausgewiesenen sozialen Brennpunkten, welche durch ein überbehördlich entwickeltes Hamburger Sozial Monitoring bestimmt werden.

⁴⁵ Positionspapier Arbeitskreis MARTINierLEBEN zur Quartiersentwicklung Martinistraße/Bethanien, 2007

Zwar existieren in vielen der im Martiniviertel betriebenen Altenstiften Sozialwohnungen, dennoch ist Eppendorf bei weitem kein sozialer Brennpunkt. Der Bezirk also lehnte die Anfrage ab, „macht es selber, hieß es, und das passierte dann auch.“⁴⁶

Die Hamburgische Brücke brachte schließlich die Idee auf, über einen Dachverband, genannt „Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband – Gesamtverband e. V“, um Fernsehlotteriegelder der ARD anzufordern⁴⁷. Über diesen Weg gelang es, € 61.000,- für MARTINierLEBEN zu lukrieren und damit die Einrichtung eines Quartiersbüros für drei Jahre sicher zu stellen. 20% der Kosten des Quartiersbüros müssen allerdings von den im Arbeitskreis zusammengeschlossenen Institutionen gedeckt werden. 2009 wurde das Quartiersbüro schließlich eröffnet. Drei MitarbeiterInnen sind seither im Quartiersbüro, das für zwei Halbtage pro Woche geöffnet ist, beschäftigt.

Bei MARTINierLEBEN handelt es sich also um einen Sonderfall, da die soziale Zusammensetzung des Stadtteils nicht den Kriterien des geförderten Quartiersmanagements entspricht. An einer Anschlussfinanzierung wird derzeit gearbeitet, vielleicht wird es zukünftig möglich sein, MARTINierLEBEN und das Themengebiet demographischer Wandel als Sondervorhaben in RISE einzubetten.

Durch eine Vereinsgründung soll zudem eine neue Grundlage geschaffen werden. Derzeit werden strukturelle Entscheidungen durch ein Delegiertensystem aus den NetzwerkträgerInnen und den Arbeitsgruppen getroffen. Eine Geschäftsordnung wurde bereits formuliert.

* MARTINierLEBEN – die Aufgabenfelder

Die selbstgewählten Aufgaben von MARTINierLEBEN gliedern sich in drei Aufgabenfelder:

1. Netzwerkarbeit

- Vernetzung und Austausch im bereits erwähnten Arbeitskreis MARTINierLEBEN (1/Monat)
- Betrieb des Quartiersbüros als Anlaufstelle und Plattform
- Treffen, Koordination und Unterstützung der Arbeitsgruppen
- Öffentlichkeitsarbeit

2. Baumaßnahmen/ Verbesserung des Sozialraums

- AG Quartier/Wohnumfeld
- Nachnutzungskonzept Krankenhaus Bethanien

⁴⁶ Klaus Kolb, Vortrag 07.07.2011

⁴⁷ Seit der Gründung vor über 55 Jahren unterstützte die ARD Fernsehlotterie rund 6.100 gemeinnützige Einrichtungen mit über 1,4 Milliarden Euro. Gefördert werden soziale und karitative Projekte und Maßnahmen freier sozialer SozialleistungsträgerInnen. Privatpersonen und Einrichtungen der öffentlichen Hand werden nicht gefördert. Rund 40% der Einnahmen aus dem Losverkauf werden über die Stiftung Deutsches Hilfswerk an soziale Projekte vergeben.

3. Generationen gemeinsam/Nachbarschaftsförderung

- Themen- und Informationsveranstaltungen, Fachvorträge
- Ideen- und Planungswerkstätten, Beteiligung von BewohnerInnen und Interessierten
- Kleinere und größere Projekte zur Nachbarschaftsförderung
Exemplarische kann die dreiteilige Besuchsserie in den Wohnstiften genannt werden, für die insgesamt 176 Haushalte angeschrieben wurden. MARTINierLEBEN stellte sich vor und es wurden Diskussionsrunden darüber geführt, wie privat getragene und selbstorganisierte Hilfe (koordiniert vom Quartiersbüro) aussehen könnte.

* Zwei Ideen- und Planungswerkstätten geben die Richtung vor

Im Februar 2009 veranstaltete MARTINierLEBEN die erste Ideen- und Planungswerkstätte, um MARTINierLEBEN vorzustellen und gemeinsam mit den BewohnerInnen an der Zukunft des Martiniviertels zu arbeiten. Zwei weitere Ideen- und Planungswerkstätten sollten 2010 und 2011 folgen. Schon die erste Veranstaltung war mit 90 TeilnehmerInnen sehr gut besucht. Aus ihr gingen folgende Arbeitsgruppen hervor:

AG Quartier

- Untersuchung von Barrieren im Alltag, Diskussionen und Rundgänge
- Finden von Orten, die zur Begegnung und zur Kontaktaufnahme einladen
- Umsetzung einer Quartiersbefragung

AG Dialog der Generationen

- Finden von Wegen zur Kommunikation, Abbau von Vorurteilen
- Schaffung von Orten/Räumlichkeiten für Jugendliche
- Veranstaltung von Jugendparties
- Organisation von Exkursionen ins Altersheim

AG Wohnen

- Diskussion von Vorschlägen für unterschiedliche Wohnformen und Erfahrungsaustausch (familienorientiertes Wohnen, neue Wohnformen, Wohnprojekte für Jung und Alt, Wohn-Pflege-Gemeinschaften)
- Schaffung von mehr Aktivitäten in und mit den Wohnstiften

AG rund ums Buch

- Einrichtung eines Büchercafés
- Organisation eines Literaturkreises und Vorlesen für Kinder

AG Spiritualität

Suchen einer Antwort auf die Frage: Was ist Spiritualität, was bedeutet sie im Alltag?

Im Februar 2012 folgte mit der zweiten Ideen- und Planungswerkstatt eine Fortsetzung des Dialoges. Es wurde über die Baumaßnahmen im Viertel informiert, es fand eine Diskussionsrunde zum Thema „Leben und leben lassen in Eppendorf“ statt und es gab Gelegenheit zur Teilnahme in Arbeitsgruppen. 102 TeilnehmerInnen und die Gründung zweier weiterer Arbeitsgruppen zeigen das Vertrauen und die Ernsthaftigkeit, die die engagierten BewohnerInnen MARTINierLEBEN entgegenbringen.

Folgende Arbeitsgruppen wurden neu gegründet:

AG Omas und Opas Kindheit

Fachlich angeleiteter Austausch über kindlichen Lebensalltag der heutigen und früheren Generation

AG Geschichte des Bethanienviertels

Gemeinsam mit einer MitarbeiterIn des Stadtteilarchivs werden Materialien für eine Publikation zusammengetragen und bearbeitet

* Ein Nachnutzungskonzept für das Krankenhaus Bethanien

Nach langen und intensiven Vorarbeiten präsentierte MARTINIERLEBEN Ende 2010 das erste Mal öffentlich die durch mehrere Institutionen und engagierte NachbarInnen entwickelten Pläne für die Folgenutzung des Krankenhauses Bethanien. Über hundert TeilnehmerInnen verfolgten die Präsentation, der eine rege Diskussion folgte, denn für viele BewohnerInnen ist das Krankenhaus mit persönlichen Erinnerungen verknüpft, gehört es doch seit über hundert Jahren zum Stadtbild des Bezirks.

MARTINIERLEBEN sprach in der Bewerbung des Nutzungskonzeptes konkret Befürchtungen an, wozu eine „herkömmliche Verwertung“ der Flächen führen könne: „Wird es auf dem Gelände auch in unserem Quartier eines der üblichen Szenarien geben? Eine Vergabe an Investoren, die hochpreisige Eigentumswohnungen errichten? MARTINIERLEBEN möchte dies verhindern – mit einem Konzeptvorschlag, der unter dem Motto "Generationen gemeinsam" eine Nutzung für Mietwohnen, Kultur und Soziales vorsieht.“⁴⁸

Das Nachnutzungskonzept sieht vor, quartiersprägende Gebäude zu erhalten sowie zu revitalisieren und setzt thematisch auf neue Wohnformen, Wohnen im Alter und gemeinschaftliches Wohnen. Darüber hinaus wurden von Beginn an BewohnerInnen gezielt beteiligt, wird ein Gemeinwesen orientierter und nachbarschaftsfördernder Zugang gesucht.

Mit der Wohnbaugenossenschaft „Bauverein der Elbgemeinden EG“ als Bauträger, bewirbt sich MARTINIERLEBEN um den Auftrag zur Nachnutzung der Krankenhausflächen.

Das Nachnutzungskonzept in Zahlen:

- rund 20 Wohnungen für Baugemeinschaften
- rund 20 SeniorInnenwohnungen
- Eine ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaft für 6-8 Personen
- 4-5 behindertengerechte Wohnungen
- Rund 60 Wohnungen für Familien (genossenschaftlicher Mietwohnungsbau)
- Räume für soziale und kulturelle Nutzungen

⁴⁸ Informationsfolder „Nutzungskonzept. Bethanien“ für die erste Informationsveranstaltung am 25.11.2010

* Die Entscheidung über das Grundstück

Nach Einschätzung des Arbeitskreises besteht eine 50/50 Chance die Ausschreibung für sich zu entscheiden. Damit würde das Grundstück an den Bauverein der Elbgemeinden ergehen. Die Entscheidung soll noch im November 2011 erfolgen.

Nun wird MARTINierLEBEN zwar durch den Bezirk Hamburg Nord unterstützt, in die Entscheidung um die Grundstücksvergabe kann dieser allerdings nicht steuernd eingreifen. Wie alle sieben Hamburger Bezirke, verfügt auch der Bezirk Hamburg Nord mit seinen 280.000 EinwohnerInnen über eigene Finanzhoheit. Jedoch in Fragen der Quartiersentwicklung wird das Bezirksbudget durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) bestimmt, welches der Bezirk lediglich verwaltet. Der Senat hingegen kann sehr wohl regulierend einwirken. So kann der Bezirk - wie im Falle des Krankenhauses Bethanien - einen neuen Bebauungsplan festlegen und damit seine Einflussnahme erwirken, die Finanzbehörde behält jedoch noch immer die Möglichkeit, das Grundstück über das städtische Immobilienmanagement zu verkaufen und dem Bezirk dadurch seinen Einfluss auf die Liegenschaft wieder zu entziehen.

Daher sieht MARTINierLEBEN es als eine der Aufgaben vor Ort an, weiterhin die Bedürfnisse der BewohnerInnen und Werktätigen aufzuzeigen und schließlich soviel Druck zu erzeugen, um auf Bezirk und schließlich Senat einwirken zu können.

Im schlechtesten Fall, so die Einschätzung des Arbeitskreises, bekommt, wie in drei Fällen zuvor, ein „normaler Investor“ das Grundstück und errichtet Eigentumswohnungen. Auch wenn in diesen Fällen die Bauprojekte umstritten waren, so setzten sich letztendlich die kapitalstärksten Kräfte durch. Aber selbst wenn sich die Geschichte wiederholen sollte, sind die VertreterInnen von MARTINierLEBEN überzeugt davon, dass die Vernetzungsarbeit bestehen bliebe und auch das Motto von MARTINierLEBEN – „Generationen gemeinsam in Eppendorf“ – weiter gemeinsam behandelt würde. „Das Thema Wohnen würde dann eben gestrichen.“⁴⁹

* Zwischenbilanz - schnelle Ergebnisse, starke Sichtbarkeit

Viele BesucherInnen, viele engagierte Ehrenamtliche und erste sichtbare Ergebnisse - wie schafft das MARTINierLEBEN in so kurzer Zeit und mit so wenigen Mitteln?

Das Team von MARTINierLEBEN führt die bisherigen Ergebnisse auf das Thema zurück. Viele BewohnerInnen aus dem Quartier stellen sich jetzt schon die Frage wie es im zunehmenden Alter weiter gehen soll, wissen aber, dass sie im Quartier bleiben wollen. Als weiteren Punkt nannte Klaus Kolb die aktive Vernetzung und Zusammenarbeit der Institutionen, welche den Grundstein für MARTINierLEBEN schufen. Somit existierte von Anbeginn durch den Zusammenschluss bekannter Einrichtungen aus dem Stadtteil ein bedeutender Vertrauensvorschuss: Viele BewohnerInnen kennen die Einrichtungen aus ihrem Alltag oder haben in Problemfällen vom bestehenden Beratungs- und Betreuungsangebot profitiert. Diese Akzeptanz ermöglichte es, die Arbeit von MARTINierLEBEN nicht im luftleeren Raum aufzunehmen.

⁴⁹ Klaus Kolb in der Diskussion am 7.7.2011

Die erklärten Ziele gaben vor wohin es gehen sollte: Neben der Verbesserung der Lebensqualität und der Identitätsstärkung des Wohnumfeldes wurde eine lebendige Anlaufstelle und Kommunikationsplattform aufgebaut und somit Freiwilligenarbeit initiiert, koordiniert und unterstützt. Viele Ressourcen werden immer noch in Informationstätigkeit der BewohnerInnen und in den sorgsamem Aufbau aktiver MitarbeiterInnen gesteckt. Möglichst alle sollen regelmäßig informiert („Sehr viel Geld läuft bei uns in die Post (...)“⁵⁰) und so an MARTINIERLEBEN gebunden werden.

Der Erfolg gibt ihnen recht, nach der erfolgreichen ersten Ideen- und Planungswerkstatt konnte die TeilnehmerInnenzahl erneut gesteigert werden, die Arbeitsgruppen arbeiten kontinuierlich und nach Schätzungen des Arbeitskreises nehmen 50 bis 100 BewohnerInnen aus dem Martiniviertel MARTINIERLEBEN als ernst zu nehmenden Faktor der Bezirksentwicklung wahr.

⁵⁰ Klaus Kolb in der Diskussion am 07.07.2011

ANHANG – FOTOGALERIE



* EINLEITUNG - Was sind Wohnprojekte und/oder Baugemeinschaften?

Laut der Definition der Hamburger Wohnbaukreditanstalt ist eine Baugemeinschaft „ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen (...).“⁵¹ Weder Wohnprojekte noch Baugemeinschaften – und das ist zentral – werden von den Gruppen errichtet, um an Dritte zu vermieten. Der Begriff Baugemeinschaft beschreibt vordringlich das gemeinsame Bauen, er besagt nichts über die Programmatik der Nutzung nach Fertigstellen des Bauvorhabens. Der Begriff Baugemeinschaft ist also eine Mischung aus „Wohngruppe“ im Sinne der Beteiligten und „Wohnprojekt“ im Sinne des zu Errichtenden. Auch werden die Begriffe Baugemeinschaft und Wohnprojekt immer wieder sehr willkürlich verwendet. Wir erachten aus diesem Grund den Begriff Wohngruppenprojekt als sinnvoll.

Allerdings spiegelt der Begriff Baugemeinschaft den Imagewandel von Wohnprojekten wieder: „Das Wort Baugemeinschaft wurde von der Politik vermutlich bewusst gewählt, um von mit Wohnprojekt assoziierten Themen wie Hausbesetzungen, linksalternative Szene der 80er Jahre und Abgrenzung vom „Establishment“ Abstand zu nehmen. Es ist damit auch ein Zeichen für die Etablierung von Wohnprojekten, für ihre Akzeptanz in der Gesellschaft, aber auch für die Veränderungen der Wohnprojekte selbst.“⁵²

Kurzgeschichte über die Entstehung der Hamburger Wohngruppenprojekte

* „Kein Abriss unter dieser Nummer“ - Die Anfangsjahre

In den 1980er Jahren, den Anfangsjahren der Hamburger Wohngruppenprojekte, wurden diese von BewohnerInnen und UnterstützerInnen als mögliche Lösungen gegen den Abriss von Altbeständen verstanden. Denn vor allem im Altbau gab es viele Leerstände, interessierte Wohngruppen konnten die meist städtischen Immobilien zu sehr niedrigen Preisen erwerben oder sie zu günstigen Konditionen in Gesamtmietverträgen zur Selbstverwaltung übernehmen. Die Vehemenz der HausbesetzerInnen und ihrer Forderungen schuf eine breit diskutierte politische Öffentlichkeit. Die Kritik an der damals gängigen Abrisspolitik und die daraus

⁵¹ Wohnbaukreditanstalt, Merkblatt 4, 2003

⁵² zit.n.: Kröger, Sebastian, Ottenbach Friedhelm, Schönfeld Annika, Widdess Stefan: Selbst gebaute Nachbarschaft, Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg. Universität Kassel, 2005, S15.)

entwickelte konkrete Formulierung von Alternativen führte zu Errungenschaften, die auch den späteren Projekten zu gute kamen: „Das Hamburger Förderprogramm für Wohnprojekte ist nicht nur der Einsicht des Senats geschuldet, dass es neue Wohnbedürfnisse gibt, sondern auch dem Eindruck brennender Barrikaden in Kreuzberg und den Hausbesetzungen in Hamburg und anderswo.“⁵³ Behutsame Strategien eines politischen Konfliktmanagements mussten entwickelt und angewendet werden, um zu einvernehmlichen Lösungen zwischen den NutzerInnen – die damals noch in vielen Fällen HausbesetzerInnen waren – und den politisch und administrativ Verantwortlichen zu gelangen. Alternative Sanierung hatte bedeutet, mit Selbsthilfe und Selbstverwaltung zu mehr Beteiligung und Verantwortung und damit zu selbstgestalteten und selbstbestimmten Wohnqualitäten zu gelangen.

Dieses offensichtlich funktionierende Konzept sollte schließlich in den 1990er Jahren auf den Wohnungsneubau ausgedehnt werden.

* „Raus aus der Nische, rein in die Regel“ – die Neunziger Jahre

Die ehemaligen Konfliktherde der Sanierungspolitik hatten sich überaus positiv entwickelt, das Thema fand, (weiterhin) unterstützt durch die TU Harburg, einen positiv besetzten Eingang in die fachöffentliche Diskussion. Tatsächlich wurde schließlich ein Förderinstrument entwickelt, das das Altbauprogramm auf den Neubau übertrug. Generell leistete sich die Stadt Hamburg den öffentlichen Wohnungsbau damals zu einem Zeitpunkt, als andere Städte diesen bereits abbauten und vielmehr auf Eigentum setzten. Der Mietwohnungsbau in der Tradition der Hamburger Genossenschaftsbewegung, die SPD-Regierungen und vor allem die SPD-Linke, die sich in den 1980er Jahren entschlossen, neue Wohnformen unterstützen zu wollen, legten den Grundstein dafür, dass die Agentur für Baugemeinschaften heute existiert und Wohngruppenprojekte, auch im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau, gefördert werden.

Von der Ausnahme zur Regel bedeutete, die Vorteile der Selbstorganisationsfähigkeit, des Mitbestimmens, die soziale Leistung des Miteinanders und die Nachbarschaftsorientierung auch für breite Teile der Bevölkerung zugänglich zu machen. Unter anderem wurden auch in vereinfachter Form die Ziele um die Kernbereiche - mehr Nachbarschaft und mehr Verfügungsgewalt für NutzerInnen - marktgängig gemacht.

Ab Beginn der 1990er Jahre entstand in Hamburg eine für Wohngruppenprojekte bundesweit einmalige Situation, die Josef Bura von Stattdbau Hamburg auf folgende Punkte zurückführt:

- Rund 50 realisierte Wohngruppenprojekte im Altbau erfüllten für ihre BewohnerInnen die in sie gesetzten Erwartungen an Selbstverwaltung und hatten zusätzlich eine positive Ausstrahlung auf ihr Wohnquartier.
- Neue Wohngruppen formulierten ihren Bedarf gemeinschaftlich und politisch verbindlich.

⁵³ Reining, Joachim: Wohnprojekte in Hamburg von 1980 bis 1989. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt 1989, S 12

- In Wohngruppenprojekten mit integrativem Anspruch übernahmen Wohngruppen eine Vorbildfunktion und arbeiteten mit sozialen Einrichtungen zusammen, um gemeinsame Einheiten zu errichten.
- Ein Netzwerk wohngruppenerfahrener Fachleute unterstützte deren Belange.
- Besondere Verfahren des Grundstückszugangs und der finanziellen Bewertung von Grundstücken erleichterten den Zugang zu Grundstücken für den öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Das Thema Wohnungsgenossenschaften war in Politik und Öffentlichkeit positiv besetzt, da Genossenschaften traditionell eine bedeutende Rolle bei der allgemeinen Wohnraumversorgung der Stadt spielen.
- Politik und Verwaltung begannen damit, das Thema neuer Wohnformen im Wohnungsneubau zu unterstützen.

Bundesweit führend begünstigt Hamburg seither die Entstehung von Wohngruppenprojekten durch eine auf sie ausgerichtete Wohnbauförderung und eine gezielte Bodenpolitik. Durch die Bereitschaft der Kommune, Grundstücke in einem für (genossenschaftlich organisierte) Wohngruppen zuträglichen Verfahren zu veräußern, wurden diese zu potentiellen InvestorInnen. Vor diesem Hintergrund entstanden in Hamburg mehrere neue und kleine Wohnungsgenossenschaften, die BewohnerInnen dazu anhielten, in der Stadt zu bleiben und nicht in den so genannten Speckgürtel, ins unmittelbare Umfeld Hamburgs, auszuweichen.

* Die Großen ins Boot holen – Entwicklungen ab der Jahrtausendwende

Die Agentur für Baugemeinschaften, seit 2003 in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) situiert, steuert verwaltungsinterne Fachaufgaben, ist zentrale Anlaufstelle, berät InteressentInnen über Vorgehensweise sowie Förderrichtlinien und vergibt städtische Grundstücke.⁵⁴ Ihre Einrichtung veranschaulicht, dass das Thema Wohngruppenprojekte eine gesellschaftliche Etablierung erfuhr. Weiterer Ausdruck sind die öffentliche Förderung für Baugemeinschaften, die einer Regelförderung des öffentlichen Wohnungsbauprogramms entspricht, und die Rezeption des Themas in den Medien.

Auch die Orientierung auf große, traditionelle Genossenschaften bedeutet eine Verbreiterung der Qualitäten gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Wohnens, die auf diese Weise in die Genossenschaften und somit in die Wohnungswirtschaft getragen werden. Darüber hinaus ist durchaus verständlich, dass nicht alle Wohnprojektinteressierten alles selbst entscheiden, machen oder verwalten wollen, sondern - im Gegenteil - froh darüber sind, gewisse Aufgaben durch eine Hausverwaltung abgedeckt zu wissen. Die Potenziale der traditionellen Genossenschaften sind zahlreich: sie verfügen über verbesserten Zugang zu Immobilien (so fällt es großen, traditionellen Wohnbaugenossenschaften beispielsweise leichter, große Grundstücke anzukaufen als jüngeren, kleineren Genossenschaften) sowie zeitliche und finanzielle Ressourcen. Sie sind nicht nur in der Lage, mehr Eigenkapital

⁵⁴ Zu den Aufgabenbereichen der Agentur für Baugemeinschaften siehe Seite 37

einzusetzen; sie können sich auch durch langfristige Kalkulationen erlauben, negative Ergebnisse in einem Projekt durch Positive in einem anderen auszugleichen.

Daher tendieren traditionelle Genossenschaften seit der Jahrtausendwende immer stärker dazu, Grundstücke zu kaufen und interessierten Projektgruppen zu ermöglichen, innerhalb der Genossenschaft ein gemeinschaftliches Bauprojekt zu verwirklichen. Große Genossenschaften bewerben sich entweder alleine oder mit einer Gruppe für ein Grundstück. Kleine Projekte kommen dadurch zwar zunehmend in Konkurrenz mit den Profis, der Zugang zu gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten wird aber im Gegenzug erleichtert. Wenn der Preis dafür auch ein Abnehmen an Selbstbestimmung und Selbstorganisation ist, die sozialen und finanziellen Anforderungen an die interessierten BewohnerInnen werden dadurch jedoch entscheidend verringert.

Auch wenn Hamburg bundesweit als Vorreiterin in Sachen Wohngruppenprojekte gilt, mit der Agentur für Baugemeinschaften als einzige Stadt über ein eigens eingerichtetes Referat verfügt und rund 20% der städtischen Geschoßwohnungsbauflächen für Baugemeinschaften reserviert werden, ist der Anteil an Baugemeinschaften am Mietwohnungsbau immer noch ziemlich klein. So betrug 2007 dieser Anteil rund 3%. 2009 erneuerte die Agentur für Baugemeinschaften den Leitfaden für Baugemeinschaften, es wurden die Auswahlkriterien aktualisiert und die Mittel für Wettbewerbe überarbeitet. Laut der Agentur für Baugemeinschaften wurden zwischen 2003 und 2010 42 Projekte mit 996 Wohnungen fertiggestellt. Acht Projekte mit rund 177 Wohnungen befinden sich derzeit in Bau, 7 Projekte mit rund 193 Wohnungen sind in Planung und 6 weitere Grundstücke stehen zur Verfügung.⁵⁵

Baugemeinschaften gehören also noch lange nicht zum Normalfall, gleichzeitig darf dieser Umstand aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich Politik und Verwaltung intensiv mit dem Thema neuer Wohnformen auseinandersetzen und diese bis heute unterstützen.

Wohnprojektalltag in Hamburg

* Was motiviert die Freie und Hansestadt Hamburg?

Die Zusammenarbeit von Wohngruppen (als spezielle Form von Selbsthilfegruppen) und Staat oder Stadtregierung kann für beide Seiten Vorteile versprechen. Folgende Argumente können diesbezüglich zusammengefasst werden:

- Menschen und ihre Bedürfnisse werden direkt erreicht
- Soziale Projekte können leichter integriert werden und sind oftmals erwünscht
- Wohngruppenprojekte übertreffen in vielen Fällen die ökologischen Standards
- Wohngruppenprojekte strahlen in die Nachbarschaft aus und tragen oftmals zur Stabilisierung des Quartiers bei
- Wohngruppenprojekte sind familienfreundlich

⁵⁵ Baugemeinschaften in Hamburg, Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften (BSU), 2011

Die Realisierung von Kooperationsvorteilen wird in vielen Fällen intermediären Organisationen wie in Hamburg der Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH oder der Lawaetz Stiftung zugeschrieben. Sie vermitteln durch ihre spezifische Position, die zwischen Individuum und Gesellschaft anzusiedeln ist, zwischen staatlich und autark. Dabei muss die jeweilige Handlungslogik der InteraktionspartnerInnen berücksichtigt werden, um nachvollziehbare Erfolge für alle Seiten zu erlangen. Hamburg verfügt über ein relativ großes Angebot an intermediären Organisationen oder TrägerInnen, die Beratungsleistungen und Mediation anbieten. Wohngruppen können sich daher jene BaubetreuerInnen aussuchen, die für sie thematisch am besten zum Projekt passen und denen sie am meisten vertrauen.

Aufgabe der BaubetreuerInnen ist es, in Planungs- und Bauphase Regeln des Verfahrens zu vermitteln und zu überwachen, sowie als Treuhänder die sachgerechte Verwendung öffentlicher Mittel sicherzustellen.

* Die Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften

- Als zentrale Anlaufstelle informiert sie BürgerInnen über die Vorteile des Bauens in Baugemeinschaften und berät InteressentInnen. Die Beratung umfasst auch das Aufzeigen des Grundstücks- und Förderungsangebotes, die Hilfestellung bei Anträgen und eine Lotsenfunktion durch die Verfahrenswege. Die Finanzierungsmöglichkeiten eines Projekts, beispielsweise durch öffentliche Förderungen für genossenschaftliches Wohnen, werden mit der Agentur abgeklärt.
- Darüber hinaus soll die Agentur dazu beitragen, die verwaltungsinternen Abläufe im Zusammenhang mit Baugemeinschaften so zu steuern, dass unnötige Verzögerungen bei der Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten vermieden werden. Daher wurde die Agentur damit betraut, städtische wie private Grundstücke für Baugemeinschaften zu aktivieren und zu sichern. Die Agentur für Baugemeinschaften entscheidet gemeinsam mit der Finanzbehörde, welche Grundstücke für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. In Kooperation mit der Liegenschaftsverwaltung, im Rahmen einer monatlichen Dispositionsrunde Wohnungsbau, versucht die Agentur, Grundstücke für Baugemeinschaften zu lukrieren. Die Liegenschaftsverwaltung ist verpflichtet, die Agentur über freie Grundstücke zu informieren. In der Regel handelt es sich dabei um Konversionsflächen, denn Hamburg ist eines der am dünnsten besiedelten Ballungsgebiete der Welt. Zusätzlich werden durch Strukturwandel viele ehemalige Bundeswehr-, Bahn-, Telekom-, Post- und Krankenhausflächen frei. Dabei handelt es sich nicht um Grünflächen, sondern um zentrumsnahe Erweiterungsflächen, die bereits für Wohnen und Gewerbe verplant, jedoch noch nicht bereitgestellt sind. Allerdings dauert es rund fünf Jahre, bis Konversionsflächen soweit aufbereitet sind, dass sie vergeben werden können. Um die einzelnen Grundstücke zu bekommen, muss die Agentur für Baugemeinschaften mit der Liegenschaftsverwaltung verhandeln. Interessierte Baugruppen wenden sich an die Agentur, die dann aus den sich bewerbenden Gruppen nach festgelegten, stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Kriterien auswählt.
- Darüber hinaus arbeitet die Agentur für Baugemeinschaften konzeptionell an der Anpassung der Förderinstrumente. In Abstimmung mit der Behördenleitung und der Wohnbaukreditanstalt, welche die Darlehen und Kredite vergibt, werden Förderkriterien überarbeitet, abgestimmt und neue Kooperationsformen ausgearbeitet.

- Schließlich leistet die Agentur für Baugemeinschaften durch Broschüren und ihren Internetauftritt (letzterer gekoppelt an die Wohnbaukreditanstalt) Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Bauen und Leben in Baugemeinschaften.

* So funktioniert's – Ablauf eines Baugemeinschaftsprozesses

Mit der Vergabe der Grundstücke (Wohngruppen bauen fast ausschließlich auf städtischen Liegenschaften) und durch die Ausschüttung öffentlicher Fördermittel hat die Stadt maßgebliche Steuerungsmittel in der Hand. Von Fachleuten und BewohnerInnen wird immer wieder bemängelt, dass noch immer zu wenige geeignete Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Die Grundstücksfrage bleibt weiterhin ein „Dauerbrenner“.

Angela Hansen von der Agentur für Baugemeinschaften beschrieb in ihrem Vortrag vom 8.7.2011 folgende Phasen eines Baugemeinschaftsprozesses:

Eine Idee formulieren

1. Ausgangspunkt ist die Entscheidung, *wie* gewohnt werden will. Auch, ob in Miete oder in Eigentum muss entschieden werden.

Interesse zeigen

2. Ab jenem Zeitpunkt, zu dem die Wohngruppe einen InteressentInnenbogen ausgefüllt hat, wird sie in der Agentur für Baugemeinschaft als suchend registriert. Grundstücksangebote durch die Agentur folgen.

Das Grundstück

3. Wird ein geeignetes Grundstück gefunden, so wählt die Baugruppe einen Baubetreuer und eineN ArchitektIn aus. Um von der Agentur den Zuschlag für ein Grundstück zu bekommen, muss von der Baugruppe ein Portfolio gestaltet werden, dass die Vorstellungen der Gruppe über das zukünftige Projekt anschaulich dokumentiert. Da die Konkurrenz der Baugruppen aufgrund der relativ geringen Anzahl der zur Verfügung stehenden Grundstücke groß ist, werden diese Portfolios unter großem Aufwand gestaltet und präsentiert.

Planen

4. Erhält die Baugruppe den Zuschlag für das Grundstück, so wird dieses ein Jahr lang für sie anhand gegeben, also für die Planung des Wohngruppenprojekts reserviert. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die konkrete Planungsphase.

Finanzierung

5. Die Rechtsform der Gruppe (im individuellen oder im genossenschaftlichen Eigentum), das Einkommen, die Haushaltsgrößen und Selbsthilfeleistungen sind für die Förderhöhe ausschlaggebend. „Als Minimum ist Eigenkapital in Höhe von 50% der Grundstückskosten, mindestens jedoch € 150,- pro Quadratmeter Wohnfläche nachzuweisen. Grundstückskosten, die € 550,- pro Quadratmeter Wohnfläche überschreiten, sind vollständig durch Eigenkapital zu finanzieren.“⁵⁶

⁵⁶ Finanzierung und Förderung, <http://www.hamburg.de/start-finanzierung/152648/start-finanzierung.html>, 09.11.2011

6. EigentümerIn werden

Erfolgt die Planung erfolgreich, so kauft die Wohngruppe oder eine Genossenschaft das Grundstück.

7. Einzug und Wohnen

Nach einem langen und intensiven Prozess steht das Haus. Für die Wohngruppe – nicht unbedingt in derselben Zusammensetzung wie zu Beginn des Prozesses – beginnt eine neue Phase, die des Zusammenlebens...

Wie bereits beschrieben, ist seit den 1990er Jahren ein stetiges Anwachsen von Wohngruppenprojekten bemerkbar. Wie viele Projekte aber in einem Jahr tatsächlich fertig gestellt wurden, hing vor allem von punktuellen Schwierigkeiten ab. Mitte der 1990er Jahre gab es laut Angela Hansen einen „Stau an Projekten“, die dann auf einen Schlag zugelassen und bewilligt wurden, wodurch hernach eine erhebliche Menge realisierter Projekte aufschien. Das Wohnungsbauprogramm 2005 z.B. voll auszuschöpfen war hingegen ziemlich schwierig; viele Grundstücke befanden sich erst in der Entwicklung (Flächenwidmung, Aufschließung), und es wäre noch Zeit nötig gewesen, bis diese bewilligt worden wären. In manchen Jahren werden daher weniger Wohnungen abgenommen, in anderen wieder mehr.

* Strese 100 – ein Beispiel für ein genossenschaftliches Wohnprojekt

Im Rahmen unserer Exkursion besichtigten wir auch das Projekt „Strese 100“ und führten gemeinsam mit einem Bewohner und einem Vertreter der Stadtbau Hamburg GmbH ein Gespräch über Entstehungsgeschichte und Wohnalltag.

Das Wohngruppenprojekt Strese 100, wurde von einer jungen Wohnbaugenossenschaft, der „Wohnreform eG, Genossenschaft für gemeinsames Wohnen und Bauen“, errichtet, die 2002 in Hamburg von interessierten WohnprojektlerInnen und AktivistInnen gegründet wurde. „Strese 100“ stellt ihr zweites Wohngruppenprojekt dar.

Mehr als zehn Jahre hatten die InitiatorInnen vergeblich versucht, ihr Wohnprojekt an anderer Stelle in Hamburg zu realisieren. Zwar sind das Schanzenviertel und das Zentrum Altonas fußläufig erreichbar, nachteilig aber wirken sich die starken Lärm- und Abgasbelastungen aus, die von der viel befahrenen Stresemannstraße ausgehen. Das Gebäude wurde daher durch intensive Schallschutzmaßnahmen abgeschottet und die Wohnräume nach Süden, in den rückwärtigen Teil des Gebäudes, ausgerichtet. Alle Wohnungen öffnen sich mit Terrassen und Balkonen in einen begrünten Freiraum, einen erstaunlich ruhigen Garten, der vom großen Gemeinschaftsraum erschlossen wird.

In das Gebäude mit seinen 26 Wohneinheiten zogen 2008 knapp 50 Personen ein: Singles, Paare, Alleinerziehende und Familien mit Kindern sowie Wohngemeinschaften. Unter den BewohnerInnen befindet sich eine breite Mischung: StudentInnen, ArbeitnehmerInnen und Selbständige, Alte und Junge. Ihr Ziel ist es, nachbarschaftliches Wohnen inmitten der Stadt zu realisieren und sich im Alltag gegenseitig zu unterstützen. Das Wohnprojekt versteht sich nicht als eine abgeschottete Insel. Im Gegenteil: Ihre Mitglieder wollen Verantwortung auch für das Wohnumfeld übernehmen und gemeinsames ökologisches Handeln befördern.

Projektdaten⁵⁷

1. Projektname: Strese 100
2. Eigentümer: Wohnreform eG
3. Nutzer: Strese 100
4. Architekt: hartfil-steinbrink ArchitektInnen
5. Größe: 26 WE; ca. 1.620 qm Wohnfläche
6. Finanzierung: FHH Baugemeinschaftsförderung, Finanzierung Erwerb Dauerwohnrechte
7. Stattbau Hamburg GmbH als Baubetreuerin

Wohngruppenprojekte in Wien

* Finanzielle Argumente

In der Freien und Hansestadt Hamburg als wohlhabender Kaufmannsstadt, waren sowohl die öffentliche Hand als auch die Wohnungsbaugesellschaften traditionell gut situiert. Die Vernichtung von Wohlstand und Kapital durch den Zweiten Weltkrieg konnte über die Jahre immer stärker kompensiert werden. Die gute wirtschaftliche Situation der Stadt Hamburg, die Bereitschaft der Stadtregierungen, sich öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu leisten und auch alternative Wohnformen zu fördern, bereiteten den Boden für eine Vielzahl von Projekten. Andere Kommunen Deutschlands konnten sich in den 1980er Jahren ein derartiges Wohnbauförderprogramm finanziell nicht leisten beziehungsweise war die kritische Masse zu klein, um relevanten politischen Druck auszuüben.

Wie Hamburg zählt auch Wien zu den reichsten Regionen Europas. Eine ähnlich hohe Subventionsgebung für Wohngruppenprojekte wäre - im Unterschied zu strukturschwachen Regionen osteuropäischer Länder oder gar anderer Länder der Welt - durchaus denkbar. Auch ist vorstellbar, dass Teile der in der Wohnungswirtschaft tätigen Unternehmen einem Baubetreuer wie Stattbau Hamburg oder einem/einer ähnlichen TrägerIn wohlgesonnen gegenüber stehen.

* Die Frage um die Nachfrage

Unserer Einschätzung nach, fällt die Wiener Nachfrage nach gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Wohngruppenprojekten (noch) nicht besonders stark aus. Zwar gibt es bereits seit den 1960er Jahren in Österreich Wohnvorhaben, die durch aktive Gruppen und unter bestimmten Themen errichtet wurden, der ganz laute Schrei nach mehr Wohngruppenprojekten ist aber (noch) nicht hörbar. Eine extra auf

⁵⁷ nach Stattbau Hamburg, <http://www.stattbau-hamburg.de/index.php/realisierte-wohnprojekte-mitte/articles/strese-100-wohnprojekt-zwischen-altona-und-sternschanze.html>; 14.11.2011

Wohngruppenprojekte ausgerichtete Förderschiene würde demnach ein Minderheitenprogramm darstellen.

Gründe dafür sind unserer Einschätzung nach...

... dass der geförderte Wiener Wohnbau den Wohnbedarf über Jahrzehnte erfolgreich abdeckte

... dass Geschichte und Tradition der Wiener Sozialdemokratie, der Sozialpartnerschaft und des Roten Wiens zu anderen Aushandlungsformen - Großteils abseits von offenen Konflikten - führten

Gleichsam drückt sich eine leichte Nachfragesteigerung in den letzten Jahren in der Realisierung und Bearbeitung mehrerer Wohngruppenprojekte aus: Ein Sanierungsprojekt im 16. Bezirk, das wie das Frauenwohnprojekt [ro*sa] durch die GPA (Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, Anm.) ausgeführt wird, ein BauträgerInnenwettbewerb am Nordbahnhofgelände der von einer Baugruppe gewonnen wird, die Mitgliedersuche von Baugruppen für die Zukünftige Seestadt Aspern oder die Fortsetzung der Gemeinschaft B.R.O.T. sind nur einige Beispiele. Auch die Gründung der Initiative „Gemeinsam bauen und wohnen“⁵⁸ sowie deren Tätigkeiten bis hin zur Veranstaltung der ersten „Experiment Days“ in Wien, zeigt eine intensivere Auseinandersetzung mit diesem Thema.

Dessen ungeachtet ist aber auch in Hamburg gegenwärtig nicht absehbar, wie lange und vor allem in welchem Ausmaß die Förderung von Wohngruppenprojekten im Allgemeinen bestehen bleibt. Auch heute ist die Lage am Hamburger Wohnungsmarkt keineswegs entspannt. Im Unterscheid aber zu den 1980er Jahren verfügen diejenigen, die heute in (Wohnungs-)Not sind über keine oder nur geringe Artikulationsmöglichkeiten. Damals wurde eine Gruppe von Menschen aufständisch, die sich artikulieren konnte, die eine Beschwerdemacht besaß und die auch über Kapital verfügte. Von Spekulation und Verdrängung Betroffene haben in Hamburg derzeit keine guten Voraussetzungen, sind nicht in der Lage, sich zu Wort zu melden und Forderungen zu stellen – und sind damit auch weitgehend aus der öffentlichen Wahrnehmung verschwunden.

⁵⁸ „Die Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen will eine Plattform schaffen, die alle diejenigen zusammenführt, die das Thema des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens weiter voranbringen bringen wollen. Sie richtet sich dabei sowohl an Profis wie ArchitektInnen, Bauträger und PolitikerInnen als auch an Private, die das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft für sich in Betracht ziehen. Ziel ist es, die Entstehungsbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen zu verbessern und die Umsetzung konkreter Projekte zu unterstützen.“, <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/gruppe-5/>, 15.11.2011

ANHANG - FOTOGALERIE

