

Exkursion gemeinschaftliche Wohnprojekte nach Hamburg am 23. + 24.09. 2022 - spannende Beispiele aus dem Norden

Zur mittlerweile fünften Exkursion in der Begleitung von Politik und Verwaltung, zog es uns erneut nach Hamburg. Ursprünglich als interne Fortbildung der NetzwerkerInnen entstanden, begeistern sich jedes Jahr mehr VertreterInnen aus Entscheidungs- und Umsetzungsgremien für die Fragen gemeinschaftlichen Wohnens.

Die heutige Existenz der MitStadtZentrale geht nicht unwesentlich auf diesen Austausch mit lokalen Akteuren zurück, denn dort, wie in den anderen Exkursionsorten Wien, Tübingen und München bilden solche Beratungsangebote eine wichtige Mittlerstruktur zwischen Zivilgesellschaft und den Institutionen.

Der diesjährige Besuch in Hamburg startete mit einem Besuch der neu gegründeten Genossenschaft Gröninger Hof. **Kai Ratschko**, Initiator und Aufsichtsrat der Genossenschaft, erläuterte spannend den besonderen partizipativen Prozess, ein 8-geschossiges Parkhaus zu einem innovativen Wohngebäude umzubauen. Werkstatt-, Kultur- und Arbeitsräume im Erdgeschoss sollen der Belebung des Altstadtquartiers dienen. <https://groeninger-hof.de/>

Angela Hansen, Leiterin der Agentur für Baugemeinschaften, erläuterte ([link zum Vortrag](#)), dass 168 Baugemeinschaften seit 1990 von der Stadt Hamburg unterstützt wurden, die beinahe 4.000 Wohnungen errichteten. Aktuell sind 1.000 Wohnungen in der Planung und Anhandgabephase. Hamburg strebt an etwa 20% aller städtischen Neubauflächen für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen. Wie Tübingen übernimmt sie hierfür sogar Grundstücke von privaten Eigentümern, in der Mitte Altona sind so 250 Wohnungen in Baugemeinschaften entstanden, 170 sind auf dem benachbarten Holstenareal geplant.

In Wilhelmsburg, dem Standort der IBA Hamburg, werden weitere 4.800 Wohnungen entstehen, davon 20% durch 30 Baugemeinschaften. **Christian Hinz** von der IBA Hamburg GmbH stellte uns aktuelle Verfahren für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften in drei neuen Quartieren in **Wilhelmsburg** vor ([link zum Vortrag](#)), die niedrigschwelliger sind als bisherige Verfahren. Wie in Hamburg üblich, werden hier geförderte und freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen im „Hamburger Drittelmix“ errichtet. 20% der Wohnbauflächen gehen an Baugemeinschaften, weitere 10% sind besonderen Zielgruppen aus der Jugend-, Familien- und Eingliederungshilfe und Senior:innen vorbehalten.

Um genug Baugemeinschaften für die „Schäl-Sick“ von Hamburg zu gewinnen, hatte die IBA über die bestehende Kontaktbörse hinaus eine Kampagne „Zusammen zuhause in Wilhelmsburg“ gestartet. Die Nachfrage überstieg das Angebot dann so deutlich, dass man den Anteil von Baugemeinschaftsprojekten auf 22% an hob, die nun in 10 Baufeldern, über das Quartier verteilt, entstehen. Die Konzepte sind inhaltlich und in der Rechtsform vielfältig und integrieren kulturelle, sportliche oder gastronomische Angebote für die Nachbarschaft.

Die Bewerbung sollte einfach sein und im ersten Schritt, der Interessensbekundung, wenig kosten. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden die Bodenpreise festgeschrieben, um Planungssicherheit zu geben. Erst nach der Auswahl und Platzierung der Gruppen müssen Planung und Baubetreuung für die Konzeptphase beauftragt werden und schließlich in der Anhandgabephase alle Abstimmungen für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrags erfolgen.

Neue Vergabeverfahren für bis zu 2.000 Wohnungen(!) in Baugemeinschaften wird es in Hamburg in fünf neuen Entwicklungsgebieten geben. Dort ist dasselbe Planungsteam wie im neuen Kölner Stadtteil Kreuzfeld beauftragt, eine gute Gelegenheit für interkommunales Lernen.

Am zweiten Tag wurde die Exkursionsgruppe von **Katrin Brandt**, Geschäftsführerin der Stattbau Hamburg GmbH in der Mitte Altona geführt. Die Stattbau versteht sich als Mittlerin und Unterstützerin von Baugemeinschaften. Sie hat etwa die Hälfte der im Neubau entstandenen Projekte in Hamburg begleitet. Katrin Brandt berichtet, dass die Situation neuer Projekte im Moment angesichts der extrem gestiegenen Baukosten, der steigenden Zinsen und weggefallenen KfW-Förderung sehr schwierig ist. Die Vergabe von Grundstücken in Erbpacht würde entlasten, aber ohne kompensierende Förderungen, zu denen Stadt und Landesbank grundsätzlich bereit sind, wird es nicht gehen.

Die „**Mitte Altona**“, ein ehemaliges Bahngelände, sollte ein inklusives Modellquartier werden. Anregungen des zivilgesellschaftlichen „Forum eine Mitte für alle“ flossen in die Planung ein und wurden als bauliche Maßnahmen im Gesamtgelände, als auch durch inklusive Konzepte in den Baugemeinschaften verwirklicht. Ein zukunftsweisendes Konzept, das im benachbarten Holstenareal fortgeführt werden soll. Dieses ist wegen des mehrfachen Weiterverkaufs allerdings extrem teuer, wie in der Doku (link) dargestellt. Ein deutlicher Hinweis auf die Bedeutung kommunaler Bodenpolitik für die Machbarkeit solcher Projekte.

Wir konnten zwei genossenschaftliche Wohnprojekte im Neubaugebiet Mitte Altona besuchen: **Bliss** ist ein Haus für Sehende und Nichtsehende, ein an Corona erkrankter Bewohner berichtete netterweise vom Fenster aus. Für die Gruppen MadSeT und Bliss wurden hier 45 Wohnungen in Kooperation mit einer Traditionsgenossenschaft errichtet. Im zweiten Baugemeinschaftsbaufeld führte uns ein Vorstandsmitglied der Gruppe **Möwe Altonah**. Sie bauten 25 geförderte Wohnungen, teils als Wohngemeinschaft und einen großen, zum Platz gelegenen Gewerberaum im Erdgeschoss, in den ein Gastronomiebetrieb einziehen wird. Die gemeinsam liebevoll gestalteten Innenhöfe sind Treffpunkte für die jeweils vier Baugemeinschaften der stark verdichteten Blocks. Die gute Vernetzung der Gruppen untereinander hilft bei Konflikten und gegenseitiger Rücksichtnahme. Zwei Gruppen treffen sich auch auf ihren nebeneinander liegenden Dachterrassen.

In der **Hafen City** führte uns **Dorothea Heintze** auf den jüngst mit einem Preis ausgezeichneten Dachgarten der Eigentümer-Baugemeinschaft **Dock 71**. Die 65 Wohnungen teilen sich ein Baufeld mit zwei klassischen Wohnungsunternehmen und eine gemeinsame Tiefgarage. Die Zusammenarbeit dieser unterschiedlich organisierten Akteure und der Ausstieg eines Partners brachte erhebliche Schwierigkeiten im Bauablauf mit sich, gelang aber schließlich, weil zwei Traditionsgenossenschaften die Planung übernahmen. Im Erdgeschoss von Dock 71 wurden ein Kindergarten und gewerbliche Einheiten, teils mit Wohnen kombiniert, errichtet. Die direkt am Lohsepark gelegene Yokohama-Coffeebar wird von Nachbarn betrieben. Im Gemeinschaftsraum finden nachbarschaftliche Treffen und kulturelle Veranstaltungen statt. Viele Mitglieder der Baugemeinschaft engagieren sich in AGs oder auch im Verein „Freunde des Lohse-Parks“, es gibt eigene Carsharing - Autos. Probleme, die aus der Gesellschaftsform WEG resultieren, werden im Blogbeitrag von Dorothea Heintze deutlich: <https://chrison.evangelisch.de/blogs/wohnlage/was-tun-gegen-gegen-private-immobilienspekulanten-bei-baugemeinschaften>

Zum Abschluss empfangen uns Bewohner:innen der Gruppe **Kammerkombinat** im benachbarten Baakenhafen. Sie sind ein Verein von Menschen aus künstlerischen Berufen, die Mieter:innen von 14 Wohnungen innerhalb einer Traditionsgenossenschaft sind. Sie teilen sich den Gemeinschaftsraum und die Dachterrasse des benachbarten Gebäudes mit den Bewohner:innen des Hauses der Stiftung Leuchtfeuer, die Wohnungen für durch Krankheit eingeschränkte Menschen anbietet.

Der Besuch in Hamburg zeigte uns wieder deutlich, welche Bereicherung gemeinschaftliche Wohnprojekte in Neubaugebieten sein können. Sie tragen zur baulichen und sozialen Vielfalt bei, zeigen innovative Lösungen auf und sind ein Nährboden für nachbarschaftliches Engagement im Quartier. Mit der gemeinschaftlichen Entwicklung von Wohnprojekten geht eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort und den Wünschen, wie man besser leben will, einher. Das stärkt den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und endet nicht mit dem Einzug.

Der in Hamburg über die Parteien hinweg bestehende Konsens, Baugemeinschaften als Pioniere der Stadtentwicklung wertzuschätzen und durch immer neue Angebote zu unterstützen, ist Ergebnis der guten Erfahrungen mit den Projekten. Die Verfahren werden zudem laufend weiterentwickelt und evaluiert. Hiervon können andere Städte lernen und müssen nicht alle Erfahrungen erst selbst machen. Austauschformate, wie der bundesweite Austausch Konzeptvergaben (Siehe Bericht) helfen hierbei.

Die Vielfalt der Projekte zeigt, dass es keine standardisierten Konzepte gibt, und daher Ausschreibungen Raum für Ideen der Initiatoren geben müssen. Gerade in den Unterschieden und der Kreativität der Gruppen zu Fragen zukünftigen Wohnens liegt die Kraft und Einzigartigkeit der entstandenen Räume und Atmosphären. Das macht die Lebendigkeit aus und unterscheidet sie von der gängigen Marktware. Sie zeigen, dass immer wieder Neues möglich ist und machen Mut, es selbst zu versuchen.