



**STATTBAU  
HAMBURG**

**GEMEINSAM  
BAUEN**

**MITEINANDER  
WOHNEN**

**SOZIALE STADT  
GESTALTEN**

# STATTBAU NEWS

Newsletter der STATTBAU HAMBURG GmbH

Der Newsletter der STATTBAU HAMBURG GmbH informiert über aktuelle Innovationen zur bundesdeutschen Wohnungspolitik, besonders zum Thema Bau- und Hausgemeinschaften, über News aus der Arbeit von STATTBAU HAMBURG und über Veranstaltungen und Veröffentlichungen.

Nr. 40

November 2018

## BERATUNGSTERMINE FÜR WOHNPROJEKTINTERESSIERTE

Die Erstberatungstermine "Wie finde oder gründe ich ein Wohnprojekt?" für Interessierte finden einmal monatlich jeweils freitags statt: am **7. Dezember 2018**, am **4. Januar 2019** und am **1. Februar 2019** um 14.00 Uhr im Büro der STATTBAU HAMBURG GmbH, Sternstraße 106, II. Stock, 20357 Hamburg (U- und S-Bahnhof Sternschanze).

Generell gilt: jeden ersten Freitag im Monat. Anmeldung erwünscht unter Tel.: 040/ 43 29 42 – 0, oder per E-Mail: [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de).

Die Stiftung Trias betreibt ein Wohnprojekte-Portal. Das Portal soll interessierten Menschen auf dem Weg zu Neugründungen helfen, aber auch als Serviceinstrument für bestehende Initiativen dienen. Das Wohnprojekte-Portal wurde mit einer Suchmaschine ausgestattet.

Projekte, die nach Mitstreitern suchen oder freie Wohnungen anbieten, werden mit "Suchenden" in Kontakt gebracht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit abzufragen, ob sich in einer bestimmten Region schon Menschen auf den Weg gemacht haben, um ein Projekt zu gründen.

STATTBAU HAMBURG ruft bestehende oder im Aufbau befindliche Projekte auf, sich in dem Portal einzutragen. Das Wohn-Projekte-Portal ist zu finden unter [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de).

---

## AKTUELLE TERMINE, VERANSTALTUNGEN UND INFORMATIONEN

### **Rückblick auf die 13. Hamburger Wohnprojekte-Tage**

Die diesjährigen Wohnprojekte-Tage fanden zum ersten Mal nicht in der Uni Hamburg, sondern im Wilhelmsburger Bürgerhaus statt. Neu war weiterhin ein Rundgang zu Wohnprojekten in Wilhelmsburg und eine Art „speed dating“ für Wohnprojekt-Interessierte. Alle Neuigkeiten kamen gut an, so dass STATTBAU HAMBURG die Veranstaltung in den nächsten Jahren gern wieder dort ausrichten wird. Insgesamt konnten an den beiden Tagen ca. 1.000 Besucher gezählt werden.

## Neuigkeiten aus dem Arbeitsbereich der Architektur bei STATTB AU HAMBURG

### **Poesie der Arbeit**

*Die Arbeit ist etwa auch poetisch,  
Wir wollen da nicht streiten lang;  
Doch ist die Wahrheit antithetisch,  
Denn poetischer noch ist der  
Müßiggang.*

(Franz Grillparzer: 1791-1872 )

zeitfüllender Teil meines Lebens. Der Gedanke an Müßiggang und musischen Tätigkeiten, denen ich aus Lust und Laune nachgehe, ist eine Verlockung, der ich nicht widerstehen möchte.

Ich werde zum 31. Dezember 2018 in den Ruhestand gehen, doch keine Sorge alle Eure/Ihre Projekte sind bei meinen Kolleginnen und Kollegen in den allerbesten Händen.“

MANFRED GERBER

### **Manfred Gerber geht in den Ruhestand und schreibt dazu:**

„Von allen mit denen ich in den letzten 28 Jahren das Vergnügen hatte Projekte zu verwirklichen, möchte ich mich ganz herzlich verabschieden.

Nach 40 Jahren Tätigkeit als Architekt ist es an der Zeit, etwas Neues zu beginnen, die Arbeit war ein spannender und



### **Bitte wenden Sie sich an**

Maria Lucia Albasanz de Fernandez: [m.albasanz@stattbau-hamburg.de](mailto:m.albasanz@stattbau-hamburg.de)

Irina Panaitescu: [i.panaitescu@stattbau-hamburg.de](mailto:i.panaitescu@stattbau-hamburg.de)

Isabelle Kulakow: [i.kulakow@stattbau-hamburg.de](mailto:i.kulakow@stattbau-hamburg.de)

Mathias Gerber: [mathias.gerber@stattbau-hamburg.de](mailto:mathias.gerber@stattbau-hamburg.de)

### **Die neue Kollegin Irina Panaitescu stellt sich vor**

Irina Florina Victoria Panaitescu wurde 1980 in Rumänien geboren, hat ihr Technik-Architekturstudium an der Technischen Universität in Cluj-Napoca begonnen und in Hamburg an der HCU als Diplom-Ingenieurin abgeschlossen. In der Architektenkammer Hamburg ist sie seit 2010 Mitglied. Es folgte eine Fortbildung als Energieberaterin für Wohn und Nichtwohngebäude. Sie arbeitete als Architektin und Energieberaterin in verschiedenen Hamburger Architekturbüros.

Seit Anfang Oktober 2018 unterstützt sie die Architekturabteilung von STATTB AU HAMBURG in den Arbeitsbereichen Planung und SiGeKO, Energieberatung für Wohn und Nichtwohngebäude.

### **Kontaktbörse Baugemeinschaften startet Anfang 2019**

Anfang 2018 hatte STATTB AU HAMBURG einen Vorschlag zur Einrichtung eines neuen Veranstaltungsformats für „baugemeinschaftsinteressierte“ Menschen der Baubehörde vorgelegt. Hintergrund dieses Vorschlags war die unbefriedigende Situation, dass viele Menschen, die sich für Baugemeinschaften interessieren, nicht genau wissen, wie sie Gleichgesinnte oder eine passende Gruppe finden können. Die Wohnprojekte-Tage und das Baugemeinschaftsforum der Lawaetz-Stiftung, die im zweijährigen Wechsel stattfinden, reichen hierfür nicht aus. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat diesen Vorschlag aufgegriffen und die Agentur „superurban“ beauftragt, ab Anfang 2019 ein monatliches Treffen durchzuführen. Das genaue Konzept dieser Veranstaltungen, Ort und Zeit werden in Kürze bekannt gegeben. Hinweise dazu finden Sie dann auch auf der Website von STATTB AU HAMBURG.

### **Grundstücke für Baugemeinschaften**

Nach wie vor ist die Bereitstellung von Grundstücken für Baugemeinschaften eines der größten Hemmnisse zur Umsetzung dieses Wohnangebots in Hamburg. Und wenn Grundstücke für Baugemeinschaften disponiert werden, sind sie mit erheblichen Schwierigkeiten oder langen Bearbeitungszeiten verknüpft.

So zieht sich eine Ausschreibung für drei Baugemeinschaftsgrundstücke im Baakenhafen, die von der Hafencity GmbH durchgeführt wird, nun schon seit über einen Jahr hin. Abgabeschluss für die Bewerbungen war der Dezember 2017. Im November 2018 gab es erste Nachfragegespräche zu den Bewerbungen. Wann die Entscheidung getroffen wird ist noch unklar.

Dennoch gibt es Grundstücke für Baugemeinschaften z.B. in Hamburg St. Pauli.

Für das Gelände der ehemaligen „Esso Häuser“ wurde ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durchgeführt. Vorgesehen wird auf dem Grundstück auch die Umsetzung einer Baugemeinschaft im geförderten Mietwohnungsbau. Das Verfahren wird von der Bayrischen Hausbau GmbH durchgeführt, die das Grundstück erworben hat und seit vielen Jahren die Bebauung plant.

Eine Info-Veranstaltung zu der Ausschreibung für den Grundstücksteil der Baugemeinschaft (die Frist zur Abgabe der Angebote endet am 4. Februar 2019) findet am 26. November um 19 Uhr in der GWA St Pauli am Hein-Köllisch-Platz statt. Allerdings sind die Rahmenbedingungen bei diesem Grundstück sehr kompliziert und es ist zu vermuten, dass die Umsetzung einer Baugemeinschaft nur mit erheblichen Eigengeldanforderungen verbunden sein wird.

### **Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung**

Seit April 2018 diskutieren die Hamburger Baubetreuer mit der Agentur für Baugemeinschaften eine Neuausrichtung der Förderung. Die bisherigen Rahmenbedingungen gewährleiten nicht, dass zukünftig mehr geförderte Baugemeinschaften umgesetzt werden können und das politische Ziel (ca. 20% aller Wohnungsbaugrundstücke in Hamburg für Baugemeinschaften zur Verfügung zu stellen) erreicht werden kann. Inzwischen hat es einige kleine Anpassungen der Förderung gegeben:

- Erhöhung der Einkommensgrenzen im 1. und 2. Förderweg bzw. in den Fallgruppen 1+2,
- Erhöhung der Zuschüsse für Fahrstühle, Kompaktwohnungen und längere Bindungszeiten.

Außerdem wurde eine neue Förderkomponente für Kompaktbauvorhaben eingeführt, die ausschließlich aus kleinen Wohnungen bestehen.

Noch ungeklärt ist die Frage, wie die grundstücksbezogenen Sonderbaukosten in die Förderung aufgenommen werden können. Und die Einrichtung eines Solidar-Fonds ist noch völlig offen – hierzu beginnt im November 2018 eine Arbeitsgruppe mit ihrer Arbeit. (Nähere Infos zu diesen Themen finden Sie in der aktuellen FREIHAUS Nr. 23).

### **Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität**

Dieses Thema beschäftigt zunehmend viele deutsche Städte und Gemeinden, denn es hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Grundstücksvergabe unter rein fiskalischen Gesichtspunkten (Höchstgebotsverfahren) nicht zu einer Stadtentwicklung führt, die sozial- und wohnungspolitisch nachhaltig die Städte gestalten kann. In den letzten Monaten fanden hierzu bundesweite Diskussionen statt. Am 15. November 2018 veranstaltete das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in München eine Fachtagung, auf der neun beispielhafte Verfahren vorgestellt wurde. Aus Hamburg wurde das von STATTBÄU HAMBURG begleitete Bauvorhaben der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG in der kleinen Freiheit präsentiert. Im Oktober gab es in Hannover einen bundesweiten Austausch zu Konzeptverfahren, der vom Forum für gemeinschaftliches Wohnen, der STATTBÄU München, dem Netzwerk Leipziger Freiheit und den Wohnprojektmentoren aus Hannover organisiert wurde. Hierbei ging es um Fragen der Verkehrswertermittlungen, der inhaltlichen Konzepte und der Koordination mehrerer Akteure auf einem Baufeld.

### **Kleingemossenschaftliche Baugemeinschaften in der Hafencity**

In einem Gespräch mit der Geschäftsführung der Hafencity GmbH, den Hamburger Baubetreuern und der Agentur für Baugemeinschaften wurde Anfang November die Frage erörtert, warum bisher keine kleingemossenschaftlichen Projekte in der Hafencity umgesetzt werden konnten.

Aus Sicht der Baubetreuer ist die Frage einfach zu beantworten: die Rahmenbedingungen der Ausschreibungen und die Förderbedingungen für kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften sind so, dass sie eine Umsetzung bisher nicht möglich machten. Auch wenn zukünftig die Rahmenbedingungen der Förderung für Baugemeinschaften in Hamburg verbessert werden sollen, wird eine Umsetzung solcher Projekte schwierig, denn die Vergabe von Erbbaurechten an Baugemeinschaften, die eine erhebliche Reduzierung der Eigengeldanforderungen bedeuten würde, ist in der Hafencity angeblich nicht möglich, weil alle Grundstücke in ein Sondervermögen Hafencity Hamburg GmbH überführt wurden und veräußert werden müssen. Realisierbar wären dann nur frei finanzierte kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften oder Kooperationsprojekte mit Traditions-genossenschaften.

### **Wohnprojekte in Schleswig Holstein und Bremen**

Die beiden benachbarten Bundesländer Hamburg und Bremen wollen zukünftig auch intensiver Wohnprojekte umsetzen. Schleswig Holstein hat schon eine lange Tradition in diesem Bereich vorzuweisen, hat eine eigene Förderkulisse und eine bunte Landschaft von jungen Wohnungsbaugenossenschaften. Auch STATTAU HAMBURG hat inzwischen vier kleine Genossenschaften in der Gründung und der Umsetzung ihrer Bauvorhaben begleitet (Dampfziegelei eG und Maro Temm eG in Kiel, Haus an den Auen eG in Bad Bramstedt und Statthus eG in Husum).

Auf dem Wohnprojekttag in Kiel, der Ende September 2018 unter dem Titel: „Gemeinschaftliches Wohnen zu bezahlbaren Mieten in Kiel“ stattfand, forderte der Interessenverband für Wohnprojekte in Schleswig Holstein Konzeptausschreibungen für Baugemeinschaftsgrundstücke und eine vom Land finanzierte Beratungsinfrastruktur. STATTAU HAMBURG Geschäftsführer Dr. Tobias Behrens hielt zu Beginn der Veranstaltungen einen Impulsvortrag zu den Rahmenbedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens und berichtete von den Erfahrungen aus Hamburg.

Bremen steht noch am Anfang und fängt erst jetzt langsam an, sich intensiv mit dem Thema Baugemeinschaften zu beschäftigen. Umgesetzt wurden bisher nur vereinzelte eigentumsorientierte Baugemeinschaften. Aber in den letzten Jahren sind aber auch dort erste genossenschaftliche Initiativen entstanden und es gibt bereits einige Grundstücke, die im Rahmen einer Konzeptausschreibung vergeben werden sollen. Auf einer großen Veranstaltung, den „Wohntagen Bremen“ wurden u.a. auch diese Themen intensiv mit Experten aus ganz Deutschland und der Schweiz und dem Bremer Publikum diskutiert. In einem Workshop mit dem Titel „Alternative Wohnungsmarktakteure – Takt- und Impulsgeber für neue Quartiere“ wurden Projekte aus Zürich und Berlin von den dort aktiven Projektakteuren vorgestellt. Aus Hamburg stellte STATTAU HAMBURG Geschäftsführer Dr. Tobias Behrens die Hamburg Projektlandschaft und deren Umfeld vor. Außerdem wurde nach dem Hamburger Vorbild eine ‚Koordinerungsrunde Baugemeinschaften‘ eingerichtet und breit über Erbbaurechte, Konzeptvergaben, langfristige Bindungen etc. diskutiert.

---

## **AKTUELLES AUS DEN STATTAU PROJEKTEN**

### **Hartwig-Hesse-Quartier in Hamburg St. Georg wird bezogen**

Am 29. August 2018 fand in der Alexanderstraße in Hamburg St. Georg die große Einweihungsfeier für das Bauvorhaben der Hartwig Hess Stiftung statt.

„Ein buntes Projekt verdient eine bunte Eröffnung“ – und die gab es in Hamburg St. Georg für das jüngst fertig gestellte Hartwig-Hesse-Quartier.



Foto: STATTAU HAMBURG

Passend zum integrativen Konzept des Neubaus feierten Jung und Alt, Nachbarn und Mieter gemeinsam bei Hi-Hop und Shanty-Musik den Einstand des Großbauprojekts der Hartwig-Hesse-Stiftung. Rund 300 Gäste waren der Einladung der Stiftung gefolgt, darunter auch Prominenz wie Otto Waalkes und Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher.

Dieser wies in seinem Grußwort auf die hohe Relevanz derartig zukunftssträchtiger Konzepte zum Thema „Leben im Alter“ hin: „Wir wollen das Angebot an innovativen und integrativen Wohnkonzepten ausbauen, damit alle Hamburgerinnen und Hamburger lange selbstbestimmt in unserer Stadt leben können. Die Einbindung in die Nachbarschaft, wie hier im Hartwig-Hesse-Quartier, spielt dabei eine wichtige Rolle.“ (aus: [www.hartwig-hesse-stiftung.de/media/download/presse/Pressemitteilung\\_Erffnungsfeier\\_HHQ.pdf](http://www.hartwig-hesse-stiftung.de/media/download/presse/Pressemitteilung_Erffnungsfeier_HHQ.pdf))

Nach dem Konzept „Erneuern durch Ersetzen“ hat STATTAU HAMBURG gemeinsam mit der Stiftung seit 2010 ein Konzept erarbeitet, was nun vollumfänglich umgesetzt werden konnte. Nach langen Auseinandersetzungen mit dem Denkmalschutz, der Baurechtschaffung durch ein städtebauliches Workshop-Verfahren mit dem Bezirk und Zurückweisungen von nachbarschaftlichen Klagen gegen das Bauvorhaben konnten der ehrenamtliche Vorstand der Stiftung und ihr Geschäftsführer Maik Greb stolz das Ergebnis präsentieren:

111 seniorengerechte Wohnungen (davon 90% im geförderten Bereich zu einer Miete von 6,30 €/qm netto kalt), eine Baugemeinschaft mit 15 Familienwohnungen, eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft mit 10 Plätzen, vier Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Menschen, eine Kita, Gewerberäume für die Verwaltung der Stiftung und ihren Pflegedienst, eine Café und Räume für Fußpflege und Physiotherapie machen aus einer ehemaligen monostrukturierten Seniorenwohnanlage nun ein bunt durchmischtes Quartier, was nicht zuletzt auch ein deutliches Zeichen gegen die zunehmende Gentrifizierung St. Georgs ist.

### **Richtfest bei Rialto**

*„Wir wollen gratulieren, gerichtet ist das Haus, hat Fenster und hat Türen, und sieht gar stattlich aus. Der Maurer hat's gemauert, der Zimmerer überdacht; doch dass es hält und dauert, das steht in Gottes Macht.“*

Mit einem ordentlichen Knall feuerte der Zimmermann anschließend das Schnapsglas zu Boden, denn Scherben bringen Glück! So wurde am 15. November 2018 das Richtfest bei Rialto, der Genossenschaft für solidarisches Wohnen eG im Vogelhüttendeich in Wilhelmsburg gefeiert.

Rund 50 Menschen waren gekommen – zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner aus der Genossenschaft, natürlich alle Handwerker des Bauunternehmens impuls21, Planer und Ingenieure, der Generalübernehmer und Noch-Eigentümer Konrad Grevenkamp, Nachbarinnen und Nachbarn und viele mehr, um gemeinsam auf die Fertigstellung des Rohbaus anzustoßen. Unter einem selbstgeflochtenen Richtkranz unter dem gezimmerten Dachstuhl wurden Dankesreden gehalten und kleine Anekdoten erzählt. Anschließend gab es zünftig Suppe aus der Gulaschkanone.

Die Genossenschaft für solidarisches Wohnen besteht derzeit aus 17 Mitgliedern, die es sich zum Ziel gesetzt haben, ihr Haus über das sog. Miethäusersyndikat (wie übrigens auch die benachbarten „Mokrys“) dauerhaft der Spekulation zu entziehen und günstige Mieten zu sichern.

Im Rialto-Haus – dem ehemaligen Wilhelmsburger Kino, was allerdings seit 30 Jahren leer stand – wird im Erdgeschoss eine große Gewerbeeinheit sowie eine Gemeinschaftsfläche entstehen, die auch für den Stadtteil nutzbar sein wird. In den vier Obergeschossen befinden sich insgesamt sieben Wohnungen, die teilweise von WG's bewohnt werden. Zwei der Wohnungen haben die Rialtos für vordringlich wohnungssuchende Haushalte vorgesehen. So wird – voraussichtlich im Frühsommer 2019 – ein buntes Miteinander verschiedener Lebensformen entstehen.

Wir von STATTAU HAMBURG als Baubetreuer des Projektes wünschen der Bauherrnschaft, dass die Baustelle weiter gut voranschreitet, dass die Kosten eingehalten werden, dass unfallfrei, masshaltig und termingerecht gebaut wird und dass neben diesem Wohnprojekt in Wilhelmsburg in Zukunft noch viele weitere Wohnprojekte umgesetzt werden können!!

---

## AKTUELLES AUS DER HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE und BIQ (Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier)

### Bundesweites Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften 2018

Das diesjährige Journal für Wohn-Pflege-Gemeinschaften ist im Herbst erschienen und befasst sich thematisch mit der Wissenschaft und Praxis zur Weiterentwicklung von Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Die Ausgaben können unter der Website [www.pflege-wgs-hamburg.de](http://www.pflege-wgs-hamburg.de) heruntergeladen werden oder wird bei Zusendung eines mit 1,45 Euro frankierten und adressierten DIN A4 Umschlag an STATTBAU HAMBURG versandt (max. 2 Stück).



### Aus der Arbeit von BIQ - Bürgerengagement für Wohn- Pflege-Formen im Quartier -Wirken, wo Menschen wohnen - Ein Projekt von STATTBAU HAMBURG

Aktuell haben weitere interessierte BürgerInnen sich als Ombudspersonen und FürsprecherInnen qualifiziert. Sie alle eint der Wunsch, sich in ihrer Freizeit für die Mitwirkungsrechte von BewohnerInnen einzusetzen, die in Senioren- (Pflege-) Einrichtungen oder Wohngruppen für Menschen mit Behinderungen leben.

Die SchulungsteilnehmerInnen hatten viel Spaß und haben eine Menge Neues zu Rechten, Gesetzen und Mitsprache dazugelernt. Jetzt sind sie ganz gespannt auf ihre ersten Einsätze.

In einem Beirat (vergleichbar mit einem Betriebsrat) werden sie sich um eine gute Kommunikation und die Bearbeitung von Beschwerden kümmern.

Auf der ganz neuen interaktiven Webseite von BIQ kann man sich demnächst direkt anschauen, wo sie bereits aktiv sind und wo noch Bedarfe sind.

Fragen zum Projekt beantwortet gern die Projektkoordinatorin Martina Kuhn, E-Mail: [m.kuhn@stattbau-hamburg.de](mailto:m.kuhn@stattbau-hamburg.de) oder Tel.: 040 - 43 29 42 – 36.



Foto: STATTBAU HAMBURG

---

Möchten Sie in Zukunft keine Newsletter mehr erhalten oder den Versand an eine Kollegin / einen Kollegen empfehlen, mailen Sie uns bitte kurz unter [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de). Eine Abbestellung ist einfach auch per Knopfdruck über unseren Internet-Auftritt möglich.

Hrsg.: STATTBAU HAMBURG GmbH,  
Sternstraße 106, 20357 Hamburg  
Tel. 040/ 43 29 42 - 0; Fax. 040/ 43 29 42 - 10  
Homepage: [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)  
Verantwortlich: Mascha Stubenvoll

November 2018