



**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. 46

Juni 2020

BERATUNGSTERMINE FÜR WOHNPROJEKTINTERESSIERTE

Erstberatung:

Die Erstberatungstermine "Wie finde oder gründe ich ein Wohnprojekt?" für Interessierte finden normalerweise einmal monatlich jeweils freitags um 14.00 Uhr statt:

Aufgrund der Bestimmungen zur Eindämmung des Coronavirus werden alle allgemeinen Beratungstermine von STATTBAU HAMBURG wahrscheinlich auch für die nächsten drei Monate abgesagt. Bitte informieren Sie sich bei Interesse auf der Seite von STATTBAU HAMBURG.

Kontaktbörse:

Unter dem Motto „Baut zusammen“ gibt es seit einem Jahr eine Kontaktbörse für alle, die in Hamburg eine Baugemeinschaft gründen oder sich einer anschließen möchten.

Eine aktuelle Information zu den Treffen finden Sie auf der nächsten Seite unter *Lockdown auch bei Baugemeinschaften.*



Koalitionsvertrag im Juni unterzeichnet

Der neue Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit von SPD und GAL in der aktuellen Legislaturperiode ist im Juni unterzeichnet worden und steht ganz unter der Überschrift „weiter so wie bisher“, wie der Bürgermeister selbst bei der Vorstellung betonte.

Insgesamt will man den Wohnungsbau weiter fördern und - wie in den letzten Jahren auch - weiterhin 10.000 Wohnungen pro Jahr fertigstellen. Den Drittmix aus Eigentumswohnungen sowie frei finanzierten und geförderten Wohnungen will man im Prinzip beibehalten. Allerdings sollen in „zentralen, nachgefragten Lagen bis zu 50 % sozialer Wohnungsbau“ möglich sein (vgl. Vertrag, Seite 26).

Zum Thema Baugemeinschaften wurde folgendes vereinbart:

„Wir wollen Genossenschaften weiter stärken, beim Wohnungsbau unterstützen und Möglichkeiten entwickeln, wie sich neue Genossenschaften leichter gründen können. [...] Dabei muss eine Vielfalt der Baugemeinschaftstypen gewährleistet werden und die finanziellen Rahmenbedingungen der unterschiedlichen Gruppen sollen Berücksichtigung finden. Die Hälfte der Baugemeinschaftsgrundstücke soll möglichst an kleinere Genossenschaften vergeben werden. Wir werden die Bau- und Förderbedingungen entsprechend weiterentwickeln und neue Modelle finden, um Baugemeinschaften zu stärken.“ (vgl. Vertrag, Seite 28).

Ein ganzer Absatz des Vertrags beschäftigt sich auch mit dem Thema „Gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“. Hier wurde das fortgeschrieben, was schon Ende 2019 beschlossen wurde, nämlich dass das Erbbaurecht zukünftig eine stärkere Rolle bei der Grundstücksvergabe spielen soll. Konkret heißt es dazu: „[...] wesentlich stärker“ und „[...] deutlich mehr“. Da aber in den letzten Jahren fast überhaupt keine Grundstücke über Erbbaurechte vergeben wurden, ist nicht genau zu erkennen, was diese Ankündigung konkret bedeuten soll.

Lockdown auch bei Baugemeinschaften

Wegen der Corona-Pandemie sind auch viele für Baugemeinschaften wichtige Termine abgesagt worden. Hierzu zählen nicht nur die Termine von BAUT ZUSAMMEN im März und April, die immer am letzten Dienstag im Monat hätten stattfinden sollen. Am 26. Mai 2020 gab es zum Thema Holzbau anstatt des persönlichen Treffens eine erste Onlineveranstaltung. Für den 30. Juni 2020 ist eine weitere geplant, dann geht es um das Thema „Bewerbungen von Baugemeinschaften im Rahmen von Konzeptausschreibungen“. Nähere Infos unter <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/kontaktboerse-fuer-baugemeinschaften/>.

Auch die alle drei Monate stattfindende Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) am 3. April 2020 wurde abgesagt. Stattdessen wurde Ende Mai erstmalig ein Newsletter KORB versendet, in dem einige Infos bekanntgegeben wurden.

Die am 18. und 19. September 2020 von STATTBAU geplanten 13. Hamburger Wohnprojekte-Tage finden in diesem Jahr nicht mehr statt. Einen Ersatztermin wird es voraussichtlich im Mai 2021 geben. Allerdings ist es geplant, die im Rahmen der Wohnprojekte-Tage regelhaft durchgeführten Fachveranstaltung noch in diesem Jahr - wahrscheinlich im November - stattfinden zu lassen. Die Planungen dazu laufen bereits. Die genauen Termine werden auf der Homepage von STATTBAU HAMBURG zu finden sein.

Neue Grundstücke für Baugemeinschaften

Auch zu diesem Thema ist in den letzten Monaten nicht allzu viel passiert.

Barmbek: Zurzeit läuft die Grundstücksausschreibung zu den Flächen im Mesterkamp Baufeld 9a + 9b in Barmbek. Die Frist zur Abgabe von Angeboten ist bis zum 31.8.2020 verlängert worden. Dieses Grundstück soll im Erbbaurecht ausschließlich für Mietwohnungsprojekte vergeben werden. Allerdings glauben die Hamburger Baubetreuer, dass auch für dieses Grundstück – genauso wie das ebenfalls in Barmbek liegende Grundstück Dieselstraße - nicht genügend Bewerbungen abgegeben werden. Hintergrund für diese Situation sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen, die hohe Qualitätsansprüche einfordern und die aktuellen Förderbedingungen, die eine auskömmliche Finanzierung mit realistischem Eigengeldeinsatz nicht erlauben. Die Folge wird sein, dass kleingenossenschaftliche Projekte im geförderten Wohnungsbau wohl nicht zum Zug kommen werden. Auch die Traditionsgenossenschaften haben schon signalisiert, dass wenig Interesse besteht.

Die Hamburger Baubetreuer haben in dieser Angelegenheit auch an die zuständigen Behörden geschrieben. Sie sind zurzeit mit den dortigen Fachleuten im Gespräch, wie die Förderbedingungen verbessert werden können, damit wieder kleine Genossenschaften Wohnprojekte umsetzen können.

Altona: Das Holstenquartier in Hamburg Altona war und ist für Baugemeinschaften sehr attraktiv. Insofern waren die Erwartungen hoch, dort auch eine relevante Zahl von Baugemeinschaften – möglichst 20 % aller Wohnungen – für Baugemeinschaften zu planen. Nachdem im Rahmen des Masterplans auch zwei Blöcke für diese Wohnungen festgelegt wurden (Baufeld 7 komplett und Baufeld 2 z.T.), kam nun die Ernüchterung: in dem Block 7 im nördlichen Bereich des Geländes, direkt an den Bahngleisen können gar keine Wohnungen genehmigt werden, weil die elektromagnetische Strahlung der Bahntrasse einen Wohnungsbau nicht zulässt. Nur im südlichen Teil des Blocks können Wohnungen zugelassen werden. Insofern wird die ursprünglich vorgesehene Anzahl von ca. 250 Wohnungen wohl erheblich reduziert werden, denn eine Ersatzfläche für die wegfallenden Wohnungen ist noch nicht in Sicht.

Wilhelmsburg: Und auch in Wilhelmsburg verzögert sich die Vergabe von Grundstücken für Baugemeinschaften weiter. Die IBA hat angekündigt, dass erst Ende 2021 mit der Vermarktung begonnen werden soll. Evtl. werden aber schon vorher die entsprechenden Flächen benannt und Gruppen können ihre Bewerbungen vorbereiten.

Im 4. Quartal 2020 sollen in Georgswerder zwei kleine Grundstücke von der IBA für Baugemeinschaften ausgeschrieben werden. Möglicher Baubeginn könnte 2022 sein.

AKTUELLES AUS DEN STATTBAU PROJEKTEN

Zugvögel

Mit Anfang Juni konnte auch das Bauvorhaben der Zugvögel in der Mitte Altona bezogen werden. Es sind zwar noch Herausforderungen zu meistern, doch das Wesentliche ist geschafft und die meisten Haushalte können die schönen Wohnungen beziehen. Die große Freude darüber und damit auch Erleichterung, dass nun fast alles fertig ist, ist bei allen zu spüren. Es hat auch lange genug gedauert nach dem Motto: Was länger wärt wird endlich gut.

Warderlüüd eG

Die Kleingenossenschaft Warderlüüd eG blickt sehr gespannt in die Zukunft: wenn alles klappt, soll mit dem Bau ihres Mehrfamilienwohnhauses mit 23 Wohneinheiten in der Sanitasstraße in Wilhelmsburg am Ende des Sommers begonnen werden. Vorweg gab es aber alle Hände voll zu tun, wie man auf dem Bild auch gut sehen kann: Bäume mussten gefällt, Steine weggeräumt werden. Danach begann auf dem Grundstück eine sehr umfangreiche Kampfmittelsondierung – in Wilhelmsburg gehört das zwar zum Alltagsgeschäft, allerdings



Warderlüüd eG

sind die Kosten dafür eine riesige Belastung für die Gruppe, die sie – bisher jedenfalls – ganz alleine stemmen muss. Hier suchen wir derzeit gemeinsam noch nach Lösungen, wie die Kosten getragen werden können.

Die Gruppe hat alle ihre 23 Haushalte mittlerweile zusammengestellt. Ca. 100 große und kleine Menschen werden dann dort einziehen können. Der Kauf des Grundstückes und die Auswahl eines Bauunternehmens stehen nun unmittelbar bevor. Riesige Meilensteine im Projekt. Es bleibt also spannend. Vielleicht kann ja Weihnachten 2021 schon in den neuen Wohnungen gefeiert werden, wer weiß?!

Stiftswohnen in Blankenese

Die Heinrich Schmilinsky Stiftung und die Erna Baur Stiftung bauen gemeinsam in der Frahmstraße in Blankenese eine große Servicewohnanlage für Senioren mit 139 Wohneinheiten. Die Bestandsbauten, die aktuell leider nicht mehr den neuen Brandschutzbestimmungen und der Barrierefreiheit genügen, werden dafür nach und nach abgerissen und durch drei Neubauten ersetzt.

Baugenehmigungen konnten dafür beim Bezirk Altona bereits erteilt werden. Die Architektur hat das Büro Huke-Schubert Berge entwickelt. Über ein



Huke-Schubert Berge Architekten

sogenanntes Partnermodell konnte auch schon ein Generalunternehmer gefunden werden, der die neuen Häuser baut. STATTBAU HAMBURG begleitet als Baubetreuerin den gesamten Prozess. 88 Wohnungen werden im geförderten Wohnungsbau errichtet, 51 Wohnungen sind frei finanziert. Voraussichtlich wird im August mit dem Abriss des ersten Hauses begonnen. Schon Anfang 2022 können dann die – größtenteils sehr betagten – BewohnerInnen in Ihren Neubau ziehen, ehe dann die weiteren beiden Gebäude abgebrochen und neu gebaut werden können. Mit einer Fertigstellung der Gesamtanlage rechnen wir zu Ende 2023.

Drei Senioren WGs in der Umsetzung ...

Die Heerlein- und Zindler-Stiftung wird im Hamburger Stadtteil St. Georg drei Wohngemeinschaften für Menschen ab 60 Jahre realisieren, die an einem gemeinsamen Zusammenleben interessiert sind. Bei Interesse kann man sich über Wohnungsgrößen und Preise informieren unter <https://www.heerlein-zindler-stiftung.de/mietwohnungen/wohngemeinschaften/>.

... und eine Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Paare und Freunde

Außerdem wird an dem Standort neben einer WG für Menschen mit Schlaganfall und einer für Menschen mit Demenz ohne Angehörige eine weitere Wohn-Pflege-Gemeinschaft umgesetzt, in der Partner und Freunde leben sollen, die pflegebedürftig sind: „Sie und Ihr Partner sind pflegebedürftig, möchten weiterhin zusammenwohnen aber Ihre aktuelle Wohnsituation lässt dies nicht zu? Sie möchten trotz Beeinträchtigung eines Partners nicht auf Ihre Zweisamkeit verzichten? „

In der Wohn-Pflege-Gemeinschaft beziehen jede/r ihr/sein eigenes Zimmer mit Bad, nimmt die Leistung des ambulanten Pflegedienstes in Anspruch und nutzen mit den anderen Mietern die gemeinschaftlichen Flächen.

Weitere Information und Kontakt unter <https://www.pflege-wgs-hamburg.de/index.php/nachrichtenleser-wpg/sv-wohngemeinschaft-3-heerlein-zindler-stiftung.html>

Wohnstifte Gegenstand des Koalitionsvertrags zwischen SPD und Bündnis 90 / Die Grünen

Gute Voraussetzungen für die künftige Entwicklung der Hamburger Wohnstifte bringt der aktuelle Koalitionsvertrag zwischen der SPD und den Grünen, die Wohnstifte stärker in eine gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik einbinden wollen: „Neben der Stärkung von Genossenschaften und Baugemeinschaften, wollen wir auch durch die stärkere Einbindung von Stiftungskapital mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Bislang gibt es für Stiftungen, die sich im Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus engagieren wollen, noch keine idealen Bedingungen, da bestehende Programme sich nicht mit den speziellen rechtlichen Erfordernissen für die Bewirtschaftung des Stiftungsvermögens in Einklang bringen lassen. Dabei ist das Interesse groß, sich in diesem Bereich zu engagieren.“ (SPD und Bündnis 90/Die Grünen 2020, 28)

Im Sinne dieses Engagements hat das Hamburger Bündnis für Wohnstifte seit März 2020 eine neue Geschäftsstelle und damit einen Anlaufpunkt für Fragen und Projekte aus den Hamburger Wohnstiften. In den kommenden Monaten kann das Bündnis Fahrt aufnehmen und wichtige Aufgaben wie das Schaffen von barrierefreiem und energieeffizientem Wohnraum zu bezahlbaren Mieten angehen.

Drei Arbeitskreise zu aktuellen Fachthemen wurden vor Beginn der Covid19 Pandemie ins Leben gerufen. Mit der neuen Geschäftsstelle und den Arbeitskreisen sollen Kräfte und Köpfe zur Lösung von Problemen gebündelt werden. Nach diesem Prinzip wird die Geschäftsstelle auch zur Schnittstelle zwischen den Hamburger Wohnstiften und der Koordinationsstelle für Wohnstifte in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). Bei Interesse an den aktuellen Entwicklungen im Hamburger Bündnis für Wohnstifte informieren Sie sich gerne auf unserer Webseite <http://www.perlen-polieren.de/start/startseite/>

Ansprechpartnerin für das Hamburger Bündnis für Wohnstifte:

Julia Barthel

E-Mail: jbarthel@hamburger-wohnstifte.de

Telefon: 0173/ 391 18 37

Bürozeiten Montag – Mittwoch, 09.00 – 18.00 Uhr



Corona – Pandemie: Wie sieht es mit der Mitwirkung aus?

Kontaktbeschränkungen sollen das Erkrankungsrisiko senken: Belastung oder Befreiung für Bewohner*innen? Die Corona Pandemie und die damit verbundenen Kontaktsperren haben Wohn-Pflege-Formen zu Bastionen des Schutzes von Risikogruppen gemacht. Offene, im Quartier vernetzte Einrichtungen wurden wieder zu geschlossenen Anstalten. Doch wirken diese Maßnahmen nicht für alle BewohnerInnen wie tiefgreifende persönliche Einschränkungen verbunden mit Verlustängsten. Das kann für Menschen mit einer Behinderung, mit Pflegebedarf oder einer Demenz sehr belastend sein, da die ausbleibenden Besuche und Kontakte nicht nachvollzogen werden können. Für die fitteren BewohnerInnen kann die Abnahme der Außen-Kontakte aber auch als beruhigend erlebt werden. Ebenso kann die eingeschränkte Kontaktmöglichkeit untereinander im Haus entlastende Wirkung zeigen, da Streits unter den Bewohner*innen ausbleiben.

Dies sind nur ausgewählte Erfahrungen, die die Koordinatorin des BIQ-Angebotes bei STATTBAU in den letzten Wochen erreicht haben. Die Ombudspersonen und Fürsprecher*innen haben meist telefonisch Kontakt mit den Einrichtungen gehalten, in denen sie vor Mitte März noch ein und aus gingen: Zu Vorsitzenden von Wohnbeiräten, zum Sozialmanagement oder zur Einrichtungsleitung.

Auf diese oder ähnliche Weise sind viele unserer Ehrenamtlichen mit den Themen der Bewohner*innen beschäftigt geblieben und haben trotz ausbleibender persönlicher Begegnungen für Verbesserungen der Lebensqualität sorgen können.

Auch, aber nur selten halfen die digitalen Techniken. Viele Häuser verfügen nicht über die technische Ausstattung. Und auch den Bewohner*innen fehlen meist die Einweisungen und die Kenntnisse. Dabei wäre eine Videokonferenz auch für einen Wohnbeirat eine bereichernde Erfahrung. Manchmal unterstützt oder engagiert sich das technische Personal in einem Haus. Wir hoffen auf Entwicklungsmaßnahmen nach der oder durch die Krise, damit die Mitwirkung der Bewohner*innen aufgrund von Schutzmaßnahmen in den Häusern für die Zukunft weder beeinträchtigt noch gänzlich ausgesetzt wird.

Sie haben Interesse, sich zu engagieren?

STATTBAU HAMBURG

BIQ Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier

Martina Kuhn

Tel: 040/ 43 29 42-36

post@biq.hamburg

www.biq.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. 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

Verantwortlich: *Mascha Stubenvoll*

Juni 2020