Age Stiftung (Herausgeber)

Generationengerechte Quartierentwicklung in Hamburg

Dokumentation einer Studienreise für Gemeinden und Wohnbaugenossenschaften, im September 2010

age stiftung

Generationengerechte Quartierentwicklung in Hamburg

Studienreise vom 20. bis 25. September 2010,
Idee, Konzept und Organisation: Anke Brändle-Ströh,
AB-S Sozialplanung, Beratung & Prozessmoderation

Impressum
Herausgeber: Age-Stiftung, für gutes Wohnen im Alter,
Kirchgasse 42, 8001 Zürich, 044 455 70 60
info@age-stiftung.ch, www.age-stiftung.ch

Verfasser: Paul Knüsel, Wissenschaftsjournalist BR,
Oerlikon Journalisten

Bezug unter: www.age-stiftung.ch/publikationen

Zürich, November 2010

Inhalt

Einleitung: Generationen brauchen mehr Platz Seite 4

Wohnprojekt «Bärenhof» in Hamburg Langenhorn Seite 6

Quartierentwicklung Neuwiedenthal Seite 12

Entwicklungsgebiet Hafencity Seite 20

Generationenhaus Elbschloss an der Bille Seite 28

Selbstverwaltetes Wohnen im Parkhaus Pinnasberg Seite 34

Stattbau: Drehscheibe für soziale Stadtentwicklung Seite 38

Tagung «Urbane Zukünfte» Seite 42

Institutionen und Ansprechpersonen Seite 44

Generationen brauchen mehr Platz

Mehrgenerationenhäuser, altersgerechter Wohnraum und Servicewohnen sind innovative Wohnkonzepte, die auch in der Schweiz zunehmend auf Interesse stossen und fallweise erprobt werden. Wie solche Ideen in die Quartierentwicklung einzubetten sind und welche Akteure dafür geeignet erscheinen, hat die Studienreise nach Hamburg gezeigt.

Ob nun der demografische Wandel, das veränderte Bewusstsein für mehr Selbstbestimmung im Alter oder innovative Immobilienentwickler den Anstoss geben, sei dahin gestellt. Tatsache ist, dass das Wohnen im Alter einer steigenden Nachfrage entspricht und sich der Markt daher von alleine auf dazu gehörige Angebote besinnt. Doch ob damit quantitativ und qualitativ sämtliche Bedürfnisse abgedeckt werden können und auch die Quartierentwicklung mit berücksichtigt ist, darf bezweifelt werden.

Zwar sind die ersten Mehrgenerationenhäuser in der Schweiz bereits am Entstehen und auch das Service bezogene Wohnen ist keine absolute Neuheit mehr. Dennoch sind weitere Institutionen und Akteure willkommen, umfassendere Konzepte und Ansätze für generationenübergreifendes und altersgerechtes Wohnen zu realisieren. An konkreten Ideen dürfte es kaum mangeln. Ebenso wichtig scheint es aber, aus den noch jungen Erfahrungen zu lernen und dazu die Voraussetzungen respektive die Schlüsselfaktoren zu betrachten, welche bestehende altersbezogene Wohnprojekte überhaupt erst möglich gemacht haben. Insofern soll das Studieren erfolgreicher Projekte im In- und Ausland – selbst unter anderen gesetzlichen Rahmen- und Förderbedingungen – als wichtiger Lernprozess verstanden sein.

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Die Studienreise in Hamburg ermöglichte Einblicke in verschiedene Projekte, darunter Wohngruppen, Siedlungen und ganze Wohnquartiere, ebenso wie den Austausch mit Immobilienträgern und Vertetern der beteiligten Stadtbehörde. Besucht wurden Standorte auf dem gesamten Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg. Erörtert werden konnten Fragen zur Stadtentwicklung und zugleich zur praktischen Umsetzung altersgerechter Wohneinrichtungen. Als ein wiederkehrendes Element tauchte dabei das bundesdeutsche Forschungs-

programm «Experimenteller Wohnungs- und Städtebau» (ExWoSt), das vom deutschen Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung ins Leben gerufen wurde. Die Idee dahinter ist eine Stärkung des Genossenschaftswesens angesichts der demografischen Entwicklung. Das Potenzial der Wohnungsgenossenschaften, sich für Haushalte mit Kindern und Senioren am Wohnungsmarkt zu engagieren, soll damit unterstützt werden. Fast alle der besuchten Projekte in Hamburg profitieren von der finanziellen ExWoSt-Förderung.

Danksagung

Den Besichtigungen und Treffen vor Ort gemeinsam war die Offenheit der gastgebenden VertreterInnen und Personen. Für die Gespräche, Präsentationen und Führungen durch die im Anhang aufgeführten Personen sei herzlich gedankt; ein grosses Dankeschön aber auch an Anke Brändle-Ströh für die Organisation und Leitung der fünftägigen Exkursion in die Freie und Hansestadt Hamburg.

Informationen zu ExWoSt

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und das Forschungsprogramm: experimenteller Wohnungs- und Städtebau ExWoSt (www.bbsr.bund.de, siehe Forschungsprogramme)

Geführte Besichtigung im Hamburger Wohnquartier Neuwiedenthal.

Wohnprojekt «am Bärenhof» in Hamburg Langenhorn

Die Senioren-Hausgemeinschaft «Ole Smugglers» hat mit viel Eigeninitiative, noch mehr Stehvermögen und dank den richtigen Partnern Platz am Bärenhof gefunden. In Hamburg Nord wird «Mehrgenerationenwohnen» und «barrierefreies Wohnen» in ein und derselben Genossenschaftssiedlung kombiniert.

Auf selbstständiges Wohnen im Alter ausgerichtet: «Am Bärenhof» ist eine Siedlung im Grünen und liegt abseits der innerstädtischen Wohnquartiere im nördlichen Hamburger Stadtteil Langenhorn, wenige Kilometer von der Grenze zum Bundesland Schleswig-Holstein entfernt. Das innovative Wohnprojekt wurde im Jahr 2006 im Niedrigenergiestandard (vergleichbar dem Minergiestandard) realisiert und bietet seither Platz für alters- und familiengerechtes Wohnen in Einem. Bauherrin und Eigentümerin ist die Hamburger Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark e. G.

Die Nutzung des zweiflügeligen Gebäudes wird auf zwei Bewohnergruppen, «Ole Smugglers» (Plattdeutsch für Alte Schmuggler) und «Tarpens» (Torfwiese), aufgeteilt. Bei ersterer handelt es sich ausschliesslich um Senioren älter als 65 Jahre, welche Kleinwohnungen belegen. Die «Tarpens» sind dagegen eine relativ altershomogene Hausgemeinschaft: 15 Familien mit Kindern, teilweise mit Migrationshintergrund. Sie belegen grosse Familienwohnungen mit 3 bis 5 ½ Zimmern und Flächen bis 100 m². Der viergeschossige Wohnkomplex wird durch zwei Gebäudeflügel, die jeweils eine Hausgemeinschaft beherbergt, kammartig gegliedert. Dadurch sind die unterschiedlichen Bewohnergenerationen räumlich getrennt.

Besichtigt werden konnte der Westflügel, der von den «Olen Smugglers» bewohnt wird. Unter anderem öffnete die älteste allein lebende und für sich selber sorgende Bewohnerin – sie ist 87 Jahre alt – mit sichtlichem Stolz der Studiengruppe die Türen (siehe Bild Titelseite). Zum längeren Gespräch mit Imbiss eingeladen waren die Gäste aus der Schweiz zudem in der betreuten Wohngruppe für Demenzkranke im selben Gebäudeflügel.

Betreute Wohngruppe

Die altersgerechten Wohnungen sind fast ausnahmslos barrierefrei begehbar; drei sind zudem rollstuhlgängig ausgestattet. Eine weitere Besonderheit in der Siedlung ist die umfangrei-

che Gemeinschaftsinfrastruktur: Beiden Hausgemeinschaften werden von der Genossenschaft im Erdgeschoss je ein Veranstaltungsraum mit Küche zur Verfügung gestellt. Den «Olen Smugglers» steht zusätzlich eine grosszügige Dachterrasse offen. Und in den freien Kellerräumen finden regelmässig selber organisierte Fitness- und andere Freizeitangebote statt.

Die betreute Wohngruppe ist in einer 400 m² grossen Wohnung eingemietet. Betrieben wird die Einrichtung von der Martha-Stiftung, einer vor allem in Hamburg bekannten und kirchlich unterstützten Sozialdienstleisterin. Derzeit wohnen am Bärenhof acht pflegebedürftige Personen zur Miete und werden rund um die Uhr umsorgt. Die gemeinschaftlich genutzten Wohn- und Aufenthaltsräume (Essen, Küche) sind übersichtlich gegliedert, der Zugang zum mit Hecken abgegrenzten Garten im Innenhof ist ebenerdig. Ausserdem besitzen alle acht WG-Bewohnerinnen und -Bewohner ein eigenes Schlafzimmer jeweils mit Nasszelle und Bad.

Besuch mit Einladung zum gemeinsamen Imbiss in der betreuten Wohngruppe für Demenzkranke.

Partizipative Planung

Die Planung der Generationen durchmischten Siedlung erfolgte zu einem gewissen Teil partizipativ und war – den aktuellen Aussagen der Hausgemeinschaftsvertreterinnen entsprechend – dem hohen Engagement der künftigen Bewohner angemessen und überaus förderlich. Die Grundrisse der Wohnungen, der Innenausbau (Beläge, Küche und Fliesen) sowie die Aussenraumgestaltung konnten dabei selber bestimmt werden. Entscheidend sei aber auch, dass Architekten und Planer den damit verbundenen Zusatzaufwand abgegolten erhalten, führte Fluwog-Vertreter Jörg Tondt aus.

Anschaulich gemacht wurde auch die gemischte Trägerschafts- und Organisationsstruktur, wozu es wichtig war, kompetente Partner in das generationengemischte Wohnprojekt einzubinden. Der Siedlungsbetrieb ist

Aussenansicht der Fluwog-Genossenschaftssiedlung am Bärenhof.

genossenschaftlich organisiert. Für das Betreiben der betreuten Wohngruppe wurde die Martha-Stiftung als erfahrene Dienstleisterin beigezogen. Diese steht in einem normalen Mietverhältnis zur Genossenschaft; leistet bei Bedarf aber auch (kostenpflichtige) Betreuungs- und Freizeitdienste für die alleine lebenden Seniorinnen und Senioren. Ausserdem werden die Gemeinschaftsräume von den jeweiligen Hausgemeinschaften selber verwaltet, Abrechnung inklusive.

Von Seniorengemeinschaft initiiert

«Den Jahren mehr Leben zu zu fügen, anstatt dem Leben mehr Jahre anhängen», lautet die Devise der Seniorinnen und Senioren, die den Ball offensichtlich selber ins Rollen gebracht haben. Denn vor beinahe 15 Jahren hat sich eine Kerngruppe daran gemacht, Bauland für den Wunsch nach selbst bestimmtem und autonomem Wohnen in Norddeutschland zu suchen. In Hamburg sind sie als Baugemeinschaft selber fündig geworden und haben das Projekt gemeinsam mit der Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark realisiert. Erwähnenswert an dieser Entstehungsgeschichte ist dabei, dass solche Baugemeinschaften in Deutschland stärker gefördert werden als Wohnbaugenossenschaften und sie zudem öffentliche Grundstücke zu bevorzugten Konditionen erhalten können. Die Genossenschaft hat sich derweil vor allem um die Bele-

Geführte Besichtigung auf der gemeinschaftlich genutzten Dachterrasse.

gung der Familienwohnungen gekümmert.

Die gemeinsame Initiative scheint den Anfangselan bis heute genutzt zu haben: Entsprechend der langen Vorgeschichte sind vor allem die Seniorinnen und Senioren sehr gut vernetzt. In der Bärenhofsiedlung leben vereinzelt sogar Geschwister- und langjährige Ehepaare. Die Fluktuation ist äusserst gering. Und den Aussagen der Verwaltung und der Bewohnerschaft zufolge ist der Zusammenhalt untereinander und auch übergreifend stark geblieben. So wird einander gerne auch über die Hausgemeinschaften hinaus geholfen, sei dies bei der Kinderbetreuung durch Seniorinnen und Senioren oder dem Erledigen von Einkäufen durch jüngere Bewohner. Die beiden Hausgemeinschaften haben ein jeweils eigenes Leitbild formuliert; die Kontakte laufen informell und zwangslos, werden aber auch an gemeinsamen Anlässen (u. a. jährliches Sommerfest) gepflegt.

Der Besuch am Bärenhof demonstrierte, dass generationenübergrei-

Die Sprecherinnen der Senioren- respektive Familien-Hausgemeinschaften am Bärenhof.

fendes Wohnen auf ein starkes Engagement und einem hohen Selbsthilfegrad beruht sowie auf die Eigenorganisation der Bewohner angewiesen ist. Was es zusätzlich braucht, sind kompetente und innovative Partner sowie das Ausschöpfen von Fördermöglichkeiten. Zu ersteren gehört sicherlich die Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark. Sie besitzt rund 4300 Wohnungen in Hamburg und gehört in der Hansestadt zu den mittelgrossen Genossenschaften. Sie beteiligt sich rege am Neubaumarkt (unter anderem wird ein Haus in der Hafencity gebaut, siehe Seite 20) und gilt in Bezug auf soziale und ökologische Wohnaspekte als überaus aufgeschlossen. Die Erstellungskosten des Bärenhofs beliefen sich auf etwa neun Millionen Euro. Ohne öffentliche Zuschüsse wären jedoch weder das Grundstück noch die Pflegewohnung finanzierbar gewesen.

Die betreute Wohngruppe wurde als Forschungsprojekt (Forschungsprogramm «experimenteller Wohnungs- und Städtebau ExWoSt», siehe Einleitung Seite 4) staatlich mitfinanziert. Gemeinsam mit der Wohnungsbaukreditanstalt und dem Ministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend wird das Projekt zusätzlich gefördert. Daneben hat auch die Hamburger Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz das Bauvorhaben gefördert. Die Projektforschung wurde von der Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft betrieben (siehe Seite 40). Ein beträchtlicher Kostenanteil, insbesondere für das Erstellen der gemeinschaftlich genutzten Infrastruktur (inklusive Räume), verbleiben bei der Genossenschaft, was intern jedoch ohne grosses Aufhebens querfinanziert werden kann. Die Mietkosten der Seniorenwohnungen betragen 8,9 Euro/m^2 kalt netto; rund 40 Prozent sind durch Subventionen gedeckt. ▮

Weiterführende Infos

▮ Baugemeinschaften und Förderpraxis der Stadt Hamburg (www.hamburg.de/baugemeinschaften)

▮ Martha-Stiftung als soziale Dienstleisterin für die Altersbetreuung und Anbieterin von Seniorenwohnungen (www.martha-stiftung.de)

▮ Fluwog-Nordmark Baugenossenschaft des Flughafenpersonals (www.fluwog.de)

▮ Leben und Wohnen im Alter – best Practice in Deutschland (//demographiekonkret.de)

Quartierentwicklung Neuwiedenthal

Der Wohnungsbau in Hamburg ist wirtschaftlich interessant. Nicht alle Immobilienbewirtschafter aber sind bei der Aufwertung ihrer Objekte nur auf die Zahlen fokussiert.

Bei der Eingabe «Neuwiedenthal» in das Onlinesuchportal Google scheinen unmittelbar folgende favorisierte Assoziativbegriffe auf: Polizei, Schlägerei, Randale und Angst. Diese Schlagworte bestätigen die Aussagen von Hanna Waeselmann von Pro-Quartier, welche in ihrer Präsentation mit anschliessendem Rundgang die sozial unbefriedigende Ausgangslage im Quartier anschaulich geschildert hat. Augenfällig in einem Grüngürtel gelegen wird das Wohnquartier Neuwiedenthal im südlichen Bezirk Hamburg Harburg vor allem von kompakten Grosssiedlungen und Hochhäusern dominiert. Das Wachstum fand vor allem in den 1960er Jahren statt. Seither haben sich in diesem Stadtteil rund 14 000 Einwohner niedergelassen, die Hälfte davon mit Migrationshintergrund. Der Anteil an sozialem Wohnungsbau ist hoch, ebenso wie derjenige alleinerziehender Mütter.

Mit U- und S-Bahn gut erschlossen und dennoch ist das südliche Wohnquartier Neuwiedenthal sozial leicht abgehängt (Hochhaus am Striepenweg in der Bildmitte).

Kurz: Das Wohnquartier ist gemäss heutigem Verständnis ein Brennpunkt. Allgemein erkannt ist aber auch: Baulich und sozial ist für die Aufwertung einiges zu tun, damit die Entwicklung positiv beeinflusst werden kann.

Immobilienbewirtschaftung und Quartierinfrastruktur

Günstig darf die Ausgangslage trotzdem bezeichnet werden, denn offensichtlich ziehen die verschiedenen Akteure – aus durchaus unterschiedlichen Motiven – am selben Strick. Wesentlich vorangetrieben wird die Verbesserung der Quartierinfrastruktur durch die städtische Immobiliengesellschaft SAGA GWG, welche selber den grössten Anteil am Gebäudebestand im Neuwiedenthalquartier besitzt und verwaltet. Das eigenständige Wohnungsunternehmen ist zu 100 % im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg und mit ihrem gesamten Portfolio von 130 000 Wohnungen die grösste öffentliche Bauträgerschaft in ganz Deutschland. In Neuwiedenthal gehören 14 Siedlungseinheiten mit insgesamt 4000 Wohnungen dazu; ein beträchtlicher Teil sind kleine 1- bis 2-Zimmerwohnungen und aktuell baulich und im Bezug auf den Komfort sanierungsbedürftig. Leerstände und Probleme mit Sachbeschädigungen riefen dringenden – auch ökonomisch relevanten – Handlungsbedarf hervor.

Gemäss SAGA-Mitarbeiter Heinz Stanislawski hat das öffentliche Immobilienunternehmen in erster Linie Gewinn orientiert zu funktionieren. Trotzdem muss sich das wirtschaftliche Argument nicht nur nachteilig auf die Wohn- und Quartierqualität auswirken. An zwei Beispielen wurde das etwas umfassendere Verständnis über Aufwertung im Wohnungsbestand aufgezeigt und die Aufwertungsstrategie im Quartier sowie das Handlungspotenzial demonstriert. Dabei steht insbesondere das Bereitstellen von altersgerechtem Wohnraum als Reaktion auf die demografische Veränderung im

Die Gesprächspartner im Quartier Neuwiedenthal: Heinz Stanislawski, SAGA, und Hanna Waeselmann, ProQuartier.

Quartier im Fokus. Die Mobilität der Quartierbewohner wird aufgrund bestehender Erfahrungen als gering eingeschätzt. Das Interesse an sanierten Wohnungen ist deshalb gross.

Beispiel: Seniorenwohnanlage am Striepenweg

Das 17-stöckige Hochhaus – in unmittelbarer Nähe zur SAGA-Geschäftsstelle gelegen – umfasst 137 Kleinwohnungen mit Wohnflächen zwischen 35 und 45 m². Beim Umbau wurden neue Bäder eingerichtet und so gut als möglich barrierefrei und altersgerecht ausgestattet. Die Balkone wurden ausserdem zu verglasten, beheizbaren Loggien ausgebaut. Weil keine Wohnungen zusammen gelegt wurden, konnten die Baukosten tief gehalten werden, so dass die Mietkosten nur geringfügig angepasst werden mussten (auf rund 6 Euro/m²). Neuerdings aber soll die Wohnanlage im Rahmen der üblichen Wechsel spezifisch auf Senioren ausgerichtet werden. Zudem wurden im Erdgeschoss erstmals Logen für Hausbetreuer eingerichtet, welche den Eingang kontrollieren und erste Anlaufstelle für die

Das Hochhaus am Striepenweg wird zu einer Seniorenwohnanlage umgewandelt und wurde am Sockel mit einem Quartiertreff ergänzt.

Mieterschaft sind. Die Logen werden als 1-Euro-Jobs angeboten und mit Personal aus dem Quartier besetzt. Sie stehen rund 8 Stunden am Tag offen. Hauseigentümerin SAGA hat in anderen Wohnanlagen bereits positive Erfahrungen damit sammeln können. Im Striepenweg-Hochhaus wurde zusätzlich die Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe (GGAB) für die Altersbetreuung einbezogen. Sie kümmert sich nach Bedarf darum, mit den älteren Mietern eine Pflegepauschale zusätzlich zum Mietvertrag abzuschliessen.

Als neues Element für die Quartierinfrastruktur wurde der Sockel des Hochhauses am Striepenweg mit einem multifunktionalen Raum ergänzt. Die Eröffnung fand wenige Tage nach dem Besuch der Schweizer Studiengruppe, Ende September statt. In der Medienmitteilung wurde betont, dass der «Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum als generationenübergreifende Begegnungsstätte für ganz Neuwiedenthal dienen und massgeblich zur Belebung des Quartiers beitragen soll.» Die Verwaltung des Striepensaals übernimmt ebenfalls die GGAB.

Am Tag besetzte Logen verbessern die Aufsicht der Wohnanlagen und helfen den häufig betagten Bewohnern, unmittelbare Ansprechpersonen zu finden.

Ganz ohne öffentliche Unterstützung geht es aber auch hier nicht: Der Striepensaal wurde für 1,2 Mio. Euro errichtet; die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat dies mit einem Investitionszuschuss in Höhe von 400 000 Euro unterstützt. Diese öffentlichen Finanzmittel werden über das städtische Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) zur Verfügung gestellt.

Beispiel: Seniorenwohnanlage im Gerdauring

Die U-förmige SAGA-Siedlung im Gerdauring mit Baujahr 1964 wurde vor vier Jahren saniert, erweitert und künstlerisch aufgewertet. Die Sanierung der 48 Rentnerwohnungen wurde mit einem Anbau ergänzt, in dem sich nun ein Raum für Veranstaltungen und gemeinsame Aktivitäten sowie 12 zusätzliche Wohnein-

Wohnen im behüteten Rahmen: Überdachte Seniorenanlage am Gerdauring.

heiten befinden. Zudem wurde der neu erstellte Atriumhof überdacht und darin ein künstlerisches Beleuchtungskonzept realisiert. Das Projekt erhielt bundesweite Anerkennung und wurde seit 2006 mehrfach ausgezeichnet.

Wie kommt die SAGA dazu?

Während der Besichtigung kam mehrmals das Erstaunen zur Sprache, dass ein Immobilienbewirtschafter sowohl unternehmerisch als auch sozial denkt, und die Aufwertungsinvestitionen im Quartier zur Hauptsche ökonomisch begründet. Gemäss SAGA-Mitarbeiter Heinz Stanislawski wird dies als notwendige Massnahme verstanden, weil die Aufwertung der eigenen Immobilien künftige Leerstände und damit allfälligen betriebswirtschaftlichen Zusatzaufwand verhindern soll. Von Vorteil ist zudem die institutionelle Verbandelung mit der Tochterfirma ProQuartier, die als Sozialraumdienstleisterin im Quartier selber Aufwertungsmassnahmen begleitet. Die innovative Bewirtschaftungsstrategie der SAGA kann auch mit Aussagen von Michel Sachs, bis vor wenigen Monaten Vorstandsmitglied und mittlerweile städtischer Wohnungsbaukoordinator, verdeutlich werden:

- Vermieter ist an langwährenden Mietverhältnissen interessiert: Daher spielen Nachrüstung und Ausstattungsanpassungen eine zunehmende Rolle.
- Schaffung sozial stabiler Nachbarschaften führt zu sicherem und geschütztem Wohnen im Quartier. Service und Unterstützungsdienste sind erforderlich, um das Leben im gewohnten Bestand attraktiv zu gestalten.

Videospiel für Senioren

Auch dies war eine Entdeckung im Quartier Neuwiedenthal: In den Seniorentreffs sind Angebote zum Videospiel Wii offensichtlich beliebt. Mit einer Konsole können virtuell Tennis, Dart oder Bowling gespielt werden. Tatsächlich gehört dies in Deutschland zum festen Bestandteil in der Animation von Senioren und in Pflegeheimen. Und es finden sogar nationale Meisterschaften statt. Eine neue Studie der Universität Erlangen belegt nun, dass Senioren, die regelmässig mit einer Spielkonsole trainieren, ihre geistige und körperliche Fitness verbessern. Weitere Infos unter der Website «Senioren an die Konsole!»: www.wii-senioren.de

Sozialraummanagement und Stadtteilmarketing

Wie bringt man die Bewohner dazu, das eigene Umfeld mitzugestalten? Für ProQuartier heisst Sozialraummanagement daher, sich um den Zustand eines Quartiers kümmern, Veranstaltungen organisieren, als Anlaufstelle für die Bevölkerung vor Ort zur Verfügung stehen, bauliche Aufwertungsprojekte begleiten und die Eigeninitiative der Bewohnerinnen und Bewohner anregen. Mit diesem Motiven sind Sozialpädagogen und Geografen von ProQuartier im Auftrag der Mutterfirma SAGA und auch für

Wie bringt man die Bewohner dazu, das eigene Umfeld mitzugestalten? Ansicht aus dem nicht unattraktiven Wohnquartier Neuwiedenthal.

andere Hamburger Genossenschaften unterwegs. Dies wird teilweise auch als Beitrag zum Stadtteilmarketing verstanden, welches von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften, privaten Unternehmen sowie dem Bezirksamt gemeinsam finanziert wird. In Neuwiedenthal werden unter anderem folgende Aktivitäten organisiert:

- Neuwieden-Taler: eine Auszeichnung für Leistungen im den Bereichen Nachbarschaft, Kultur, Sport oder Soziales. Preisträger sind Quartierbewohnerinnen und -bewohner, die sich ehrenamtlich für die Jugendarbeit, in der Bedürftigenhilfe engagieren.
- Siedlung Hardauring: Die bauliche Sanierung der Gebäude wird mit einer benutzerfreundlichen Aussengestaltung kombiniert. Damit Anwohner sich für den neu gewonnenen Platz verantwortlich fühlen, wird das Konzept partizipativ und äusserst kommunikativ erarbeitet. Es wird nichts fixfertiges hingestellt, sondern ProQuartier versucht, die Planung partizipativ auszugestalten und die Bedürfnisse der Siedlungsbewohner einzubringen.

Weiterführende Infos

- Städtische Wohnbaugesellschaft SAGA GWG: www.saga.de
- Quartierentwicklung und Sozialraummanagement: www.proquartier.de

Quartieraufwertung betrifft die bauliche Sanierung und die Neugestaltung der Aussenräume.

Entwicklungsgebiet Hafencity

Hamburg ist Millionenstadt und in Europa einer der wichtigsten Handels- und Hafenplätze. Von den grossen Dimensionen zeugen auch die Entwicklungspläne für die unmittelber im Zentrum gelegene Hafencity.

Monströs oder einfach beeindruckend? Durchgestylt und abgehoben oder urban angemessen und investorengerecht gestaltet? Standort für Prestigeobjekte und Gutbetuchte oder ein sozial durchmischtes und frei zugängliches Entwicklungsgebiet? Die Erweiterung der Hamburger Innenstadt mit der Hafencity hat kaum begonnen und schon wird die Stadtentwicklung am Standort des ehemaligen Elbhafens heftig und kontrovers diskutiert. Zur Debatte stehen Architektur, Städtebau und insbesondere auch die soziale Durchmischung dieses reissbrettartig aus dem Boden gestampften Neubauquartiers unmittelbar umgeben von der Elbe und mitten in der Millionenstadt Hamburg. Tatsache ist: Die Hafencity ist der grösste Umbau einer Kernstadt in Europa in den letzten Jahren, was den Vergleich mit Berlin und London rechtfertigt. Auf einer überbaubaren Fläche von rund 60 Hektar wird ein neues Quartier für 12 000 Einwohner und 45 000 Arbeitsplätze entstehen. Drei von zehn Einheiten sind bereits überbaut; noch dominiert das Wohnen. Das neue Stadtquartier wird aber nicht nur Wohn- und Arbeitsstandort sondern auch Bildungsstätten beherbergen. Zudem ist der Zugang zum Wasser für die Bevölkerung konsequent offen gehalten.

Steckbrief Hafencity

- Gesamtfläche Land: 123 Hektar
- Wohnraum für 12 000 Einwohner
- Dienstleistungsflächen für über 40 000 Arbeitsplätze
- Erweiterung der Hamburger Innenstadt um 40 %
- 67 Bauprojekte bisher realisiert

Ansicht des Hafencity-Geländes am ehemaligen Elbhafen (gelb eingekreist)

Wirtschaftlicher Druck nimmt zu

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Entwicklung und Realisierung des neuen Stadtteils einer eigenstän-

digen Tochtergesellschaft, der HafenCity Hamburg GmbH, übertragen. Diese legt die Strategie mit Nutzungszuweisung und Bebauungsplänen fest und veräussert die jeweiligen Grundstücke und Baufelder an Investoren. Absicht ist, die Entwicklungsarbeiten selbsttragend zu organisieren respektive den Bau der Infrastruktur und der Erschliessung aus dem Verkauf der Liegenschaften zu finanzieren. Charakteristisch ist zudem, dass der Verkauf und die Bebauung der einzelnen Grundstücke an definierte Qualitätskriterien geknüpft ist und daher unter strengen Auflagen erfolgen wird. Gleichzeitig darf der wirtschaftliche Druck nicht ausser Acht gelassen werden: So vermeldeten die Hafencitynews, ein von Bewohnern aus dem Quartier produziertes Onlineportal: «Die Leerstandsquote hat schon vor der Eröffnung des Überseequartiers die 10 Prozentmarke überschritten und

Die ersten Geschäftsbauten im Überseequartier stehen schon.

liegt somit über zwei Prozentpunkte über dem Hamburger Durchschnitt. Im direkt neben der HafenCity gelegenen City-Süd sind sehr viel günstigere Gewerbe-Immobilien zu haben.»

Quartiermanagement als Auflage

Die Ökonomie prägt das neue Quartier offensichtlich an allen Ecken und Enden. Kritisiert wird unter anderem die deutlich erkennbare Tendenz, den Wohnraum auf ein gehobenes Preissegment auszurichten und damit fast nur Neuzuzüger aus dem oberen Einkommensspektrum anzuziehen. Umso mehr scheint es der Entwicklungsgesellschaft nun ein wichtiges Anliegen, nicht nur aus Imagegründen ein konzeptionell differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen zu realisieren. In der Präsentation durch Marcus Menzl von der HafenCity GmbH und im Rundgang durch die fertig gestellten und bewohnten Strassenzüge wurde zudem einiges über die Vorzüge der Nutzungsdurchmischung auf die Quartierentwicklung erzählt. Und neuerdings werden bewusst auch Standorte und Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau offen gehalten. Drei Wohnbaugenossenschaften haben in der Hafencity in-

Wie organsiert man neues Leben in einer bisher unbewohnten Gegend? Ansicht einer Spielfläche in der Hafencity.

zwischen eigene Wohnbauten realisieren können. Um die Durchmischung im Quartier stärker zu fördern, wird zudem das Spektrum der verbindlichen Auflagen beim Verkauf einzelner Grundstücke erweitert und jeweils ein qualitatives Bebauungskonzept verlangt. Die Investoren haben sich daran zu halten, ansonsten der Erwerb sogar rückgängig gemacht werden kann. Zu den Auflagen gehören etwa:

- Anteil genau definierter Bewohnerschichten (Familien mit Kindern unter 18 Jahren etc.)
- Mischung von genossenschaftlichen Mietwohnungen, Baugemeinschaften und kleinteiligem privatem Wohneigentum
- Anteil an gefördertem Mietwohnungsbau
- Integration von Sonderwohnformen (Studierendenwohnungen, Kindertagesstätten etc.)
- Gestaltung der Aussenräume als Gemeinschaftsflächen
- Angebote zur Förderung nachhaltiger Verhaltensweisen (ökologische Mietverträge, autoarmes Wohnen, Kombination Wohnen-Arbeiten)
- Quartiermanagement

Fertig gestellte, aber noch nicht frei gegebene Grünfläche in einem gewerblich geprägten Umfeld.

Netzwerk zur Nachbarschaftshilfe

Doch es soll ebenfalls an den künftigen Bewohner liegen, Leben in dieses noch kaum bewohnte ehemalige Hafengebiet zu bringen. Über soziale Entwicklungsprozesse denkt folgerichtig auch die HafenCity GmbH nach: Zum einen ist das Quartiermanagement bereits als Kriterium für die Grundstücksvergabe definiert, zum anderen wird der Aufbau von Netzwerken in der Bewohnerschaft unterstützt. Dazu gehört etwa das zur Verfügung stellen von Räumlichkeiten. Nicht nur

Ein Prestigeprojekt am Wasser: Wohnturm Marco-Polo-Terrassen, der für seine Luxuswohnungen bekannt geworden ist.

Marcus Menzl betonte dies; auch Susanne Wegener, Vorsitzende des Netzwerk HafenCity e. V. bestätigte, dass «initiative Bewohner gesucht sind, die auch selber mit anpacken können». Der Verein versteht sich als Quartierforum und als Dachorganisation unterschiedlicher, thematisch geprägter Aktivitäten in der Nachbarschaft. Es geht dabei um die Prägung und Einbindung der Bewohner in diesem jungen Wohnquartier, wobei Verkehrsfragen, Veranstaltungen, die gegenseitige Vernetzung sowie ökologische und sozi-

Noch ein Prestigeprojekte am Wasser: Die Elbphilharmonie der Schweizer Stararchitekten Herzog und de Meuron. Links davon die Seniorenwohnungen im rötlichen Gebäudekomplex.

ale Fragen angesprochen werden sollen. Susanne Wegener bestätigt die Bereitschaft der neuen Bewohner sich einzumischen. Beispielhaft für die bisherigen ehrenamtlichen Arbeiten steht das Spielhaus auf dem provisorischen Kinderspielplatz, das von zugezogenen Familien selber geplant worden ist.

Platz für aktive Senioren

Das spezifische Studienthema «Generationenübergreifende Wohnprojekte» wurde bei der offiziellen Führung leider nicht angesprochen. Trotzdem hat die Hafencity auch dazu einiges zu bieten, zumal die Generation 65 Plus sehr gut repräsentiert ist: Insgesamt seien es 12,3 Prozent unter den Erstbewohnern, weist die Statistik der HafenCity GmbH aus. Dabei handle es sich um «aktive Senioren, die den urbanen Standort gezielt als Alterswohnsitz wählen». Gesucht seien Möglichkeiten, die mit der Pensionierung gewonnenen zeitlichen Freiräume aktiv zu nutzen, und gleichzeitig vom attraktiven Kultur- und Freizeitangebot in diesem jungen, sozial lebendigen Umfeld profitieren zu können.

Präsentation durch die HafenCity GmbH mit Marcus Menzl.

Servicewohnen im Alter

In unmittelbarer Nähe zur Elbphilharmonie ist sogar ein Wohnprojekt realisiert worden, das speziell auf die Bedürfnisse aktiver Senioren zugeschnitten ist. Am Kaiserkai 42 bis 46 wurde ein zweiteiliger Gebäudekomplex mit 66 Mietwohnungen realisiert, in dem die Martha-Stiftung als Dienstleisterin für serviceorientiertes Wohnen im Alter präsent ist; im Gegensatz zur Siedlung am Bärenhof (siehe Seite 8) allerdings für ein gehobenes Bewohnersegment. Die Mietkosten betragen zwischen 15 und 19 Euro/m^2. Zum Vergleich: Die Wohnungen der Baugenossenschaften in der Hafencity kosten zwischen 9 und 13 Euro/m^2.

An der Infrastruktur sind kaum Unterschiede auszumachen: Die 2- und 3-Zimmerwohnungen in der Hafencity sind barrierefrei, behindertengerecht, mechanisch belüftet und besitzen jeweils einen Balkon respektive eine

Loggia. Die Stiftung hat sich selbst mit einem Büro eingemietet und ausserdem wurden ein Gemeinschaftsraum sowie zwei Besucherappartements eingerichtet. Service- und Betreuungsangebote stehen nach Wunsch zur Verfügung, worum sich ein Team aus Altenpflegern und Sozialpädagogen kümmert. Die Stiftung stellt das Gros der Dienstleistungen im Rahmen einer Grundpauschale in Rechnung. Zusätzliche Serviceleistungen wie Hausarbeiten oder Hol- und Bringdienste werden separat verrechnet. Ausserdem kümmert sich die Martha-Stiftung auch um Freizeitaktivitäten und um den Aufbau von Kontakten innerhalb der Hausgemeinschaften. Die aktive Beteiligung der Mieterschaft ist erwünscht.

Weiterführende Infos

- Offizielle Webseite der Hafencity-Entwicklungsgesellschaft: www.hafencity.de
- Wohnen im Alter: www.martha-Stiftung.de

Die Anbindung des neuen Quartiers an die Hamburger Innenstadt ist eine der wichtigsten Aufgaben für die weitere Entwicklung des neuen Stadtteils (Blick in die historische Speicherstadt).

Mehrgenerationenhaus Elbschloss an der Bille

SInd die Organisation sozialer Dienstleistungen und die Bereitstellung von Quartierinfrastruktur alleinige Sache der öffentlichen Verwaltung? Wie das Mehrgenerationenhaus in Hamburg Mitte beispielhaft zeigt, wissen traditionelle Wohnbauträger oftmals besser, wo vor Ort der Schuh drückt. Ohne staatliche Förderung geht es trotzdem nicht.

Die Lage ist vorzüglich: Das Elbschloss an der Bille liegt unweit des gleichnamigen Flusses, der neben Elbe und Alster die mediterrane Seite der Hansestadt prägt. Darum herum liegt das Osterbrookviertel im Bezirk Hamburg Mitte. In der Präsentation und im Rundgang von Vicky Gumprecht, Sozialmanagerin der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG), ist die Ausgangslage allerdings weniger beschaulich als vom Besucher auf den ersten Blick wahrgenommen wird: Soziale Problemfälle und Jugendarbeitslosigkeit gehören zum Quartieralltag. Der Anteil der Migranten ist sehr hoch und soziale Einrichtungen haben lange Zeit gefehlt. Das Quartier befindet sich in einer Abwärtsspirale, wobei nicht entschieden ist, ob diese unumkehrbar sein soll. Insofern ist das Elbschloss, das im Frühjahr 2009 eröffnet wurde, als dringend benötigte, soziale Einrichtung gedacht, die das Quartierleben und den Zusammenhalt untereinander stützen soll respektive der Bevölkerung mit niederschwelligen Angeboten in Lebenshilfe und Weiterbildung weiterhelfen soll.

Austausch zwischen Generationen

Beim Elbschloss an der Bille handelt es sich um ein so genanntes Mehrgenerationenhaus, das als Ort der Begegnung für Menschen aller Generationen funktionieren soll. Unter anderem finden darin staatlich und freiwillig organisierte Dienste statt: Dazu gehören die Kinderbetreuung (Kindertagesstätte, musikalische Früherziehung), die Betreuung älterer Menschen (Quartiertreffpunkt, Computer- und Kreativkurse, Mahlzeiten für 2,50 Euro) sowie unter anderem eine Kleinkinderberatung für junge Eltern. Ebenfalls ist eine Wohngruppe für psychisch betreute, alleinerziehende Mütter untergebracht. Teil des Angebots sind zudem Projekte zur Förderung von jugendlichen Schulabgängern. Gemäss Vicky Gumprecht, gleichzeitig die Verantwortliche «dieser WG-ähnlichen Einrichtung», gehe es im Betriebsalltag darum, die unter-

Das Elbschloss genannte Mehrgenerationenhaus in Hamburg Mitte

schiedlichen Ansprüche aufeinander abzustimmen. Das ist auch pragmatisch zu verstehen: Lärmende Kinder, die sich im selben Raum wie ältere Menschen mit Hörapparat aufhalten, machen es letzteren akustisch schwer, sich zu unterhalten. Doch im Haus und auch im kleinen Spielgarten sollen die einzelnen Nutzergruppen nicht separiert werden, sondern es wird sehr viel Wert auf das pragmatische Miteinander gelegt. So finden ältere Menschen in diesem Mehrgenerationenhaus spontanen Kontakt zu kleinen Kindern bzw. werden von diesen als «Ersatzgrosseltern» ausgewählt.

Präsentation und Quartierrundgang mit Vicky Gumprecht, Sozialraummanagerin der Wohnbaugenossenschaft BGFG.

Kooperations- und Förderprojekt

Das Elbschloss an der Bille ist ein Kooperationsprojekt mehrerer, im Quartier verankerter Institutionen. Die Realisierung des Elbschlosses entscheidend angeschoben hat jedoch die Baugenossenschaft, wozu sie ihr ehemaliges Verwaltungszentrum umbauen liess. Der Betrieb des Gemeinschaftsraums wird zusätzlich aus regulären Genossenschaftsmitteln mitfinanziert. Neben der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter sind die Alida Schmidt-Stiftung, der Jugendtreff Hamm, die Vereinigung Hamburger Kindertagesstätten und Schule Osterbrook, die Arbeiterwohlfahrt (AWO) sowie eine evangelisch-lutherische Kirchgemeinde beteiligt. Im Weiteren ist ebenfalls das Bezirksamt Hamburg-Mitte involviert.

Ohne externe Förderung geht es auch hier nicht: Mehrgenerationenhäuser werden in Deutschland im Rahmen eines bundesweiten Aktionsprogramms gefördert. Rund 500 Projekte sind entstanden, die das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend unterstützt und dafür zusätzliche Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds weiter leiten kann. Ausserdem wird das Nachbarschaftszentrum im Elbschloss als an-

erkanntes Modellvorhaben für experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt, siehe Seite 4) finanziell gefördert.

Geld allein macht es aber nicht: Obwohl verschiedene soziale Einrichtungen die neue Infrastruktur nun gemeinsam nutzen können, brauche es einen «langen Atem», so Gumprecht. Den Betrieb zu organisieren sei eine Frage des Koordinationsaufwands. Gelingen könne das Projekt aber nur, wenn die Menschen im Quartier dadurch tatsächlich angesprochen würden. Hierbei wird das Engagement der Baugenossenschaft BGFG für die Quartierentwicklung besonders deutlich: Nicht nur im Elbschloss sondern in allen anderen Quartieren mit Genossenschaftsbauten werden vergleichbare Nachbarschaftstreffs organisiert – jeweils mit Beteiligung der ehrenamtlich engagierten Bevölkerung.

Engagement der Baugenossenschaft

Die Baugenossenschaft der freien Gewerkschafter (BGFG) bewirtschaftet in verschiedenen Hamburger Wohnvierteln rund ein Dutzend Siedlungen mit insgesamt 7400 Wohnungen. Wie sehr die Immobilienbewirtschaftung

Kleinkinderbetreuung in der im Mehrgenerationenhaus eingemieteten Kindertagesstätte.

auch hier mit einem hohen sozialen Engagement verbunden ist, zeigt sich an der kontinuierlichen baulichen Aufwertung bestehender respektive der sorgfältigen und familienfreundlichen Gestaltung neuer Wohnanlagen. Als gelungenes Beispiel für beide Anliegen konnte die mehrteilige vor wenigen Jahren erweiterte Wohnanlage an der Steinbekstrasse – in direkter Nachbarschaft zu Elbschloss – besichtigt werden. Anschaulich wurde zwar, dass die idyllische Uferlage (direkt an der Bille gelegen) für Kinderspielplätze nicht unproblematisch ist: Aus Sicherheitsgründen müssen sie umzäunt werden. Dennoch wurde deutlich, dass die Gestaltung und Pflege der Aussenräume grossen Einfluss auf die Lebensqualität in einem Quartier hat.

Die Spielplätze der Genossenschaftssiedlung müssen aus Sicherheitsgründen und der Nähe zum Fluss eingezäumt werden.

Aus ähnlichen sozialen Motiven werden auch die Nachbarschaftstreffs um diese Genossenschafts-Wohnanlagen herum organisiert. Die Treffs stehen der gesamten Quartierbevölkerung offen und beinhalten unter anderem altersbezogene Veranstaltungen und Weiterbildungsangebote. Um das Sozialmanagement der BGFG zu erweitern, wurde vor neun Jahren eine eigenständige Institution, die Elisabeth-Kleber-Stiftung, gegründet. (Vicky Gumprecht ist stellvertretende Stiftungsvorsitzende.) Die Stiftung hat seither verschiedene soziale Einrichtungen und Projekte in den Wohnquartieren gefördert. Auch wenn die finanziellen Mittel bescheiden sind, wurden im letzten Jahr rund 30 000 Franken für die Integrationsförderung (Leseförderung, Aufbau einer fremdsprachlichen Bibliothek sowie für die Jugend- und Seniorenförderung ausgegeben. ▮

Weiterführende Infos

- Mehrgenerationenhaus im Osterbrookviertel, Hamburg-Hamm Süd: www.elbschloss-an-der-bille.de
- Webseite des Aktionsprogramms Mehrgenerationenhäuser www.mehrgenerationenhaeuser.de
- Baugenossenschaft Freier Gewerkschafter: www.bgfg.de

Ansicht aus der neuen Siedlung an der Steinbekstrasse.

Selbstverwaltetes Wohnen im Parkhaus Pinnasberg

Der Druck auf preiswerten und sozialen Wohnraum in innerstädtischen Lagen nimmt zu. Neue Plätze müssen bisweilen hart erkämpft werden. Das selbst verwaltete Parkhaus Pinnasberg im St.-Pauli-Quartier entstand aus einer politischen Initiative, sich gegen Investorenpläne für gehobenes Wohneb zu wehren.

Die Dynamik am Wohnungsmarkt in Hamburg gleicht derjenigen von Zürich: Wohnen im Zentrum ist begehrt, und die Suche nach preiswertem Wohnraum wird für viele – vorab materiell weniger begüterte Kreise – schwer gemacht. Neuzuzüger finden kaum Angebote, und ebenso gerät die eingesessene Wohnbevölkerung unter Druck. Oft wird die Aufgabe an die Wohnbaugenossenschaften delegiert, sich für die soziale Durchmischung und für bezahlbare Angebote im Rahmen der Entwicklung urbaner Standorte und bei grossflächigen Quartierumbauten stark zu machen. Demgegenüber haben sich viele städtische Immobilienverwaltungen in der Schweiz von einem solchen Engagement verabschiedet. Aus politischen Gründen sind sie nämlich dazu angehalten, den Wohnungsbestand als Position im Finanzvermögen so profitabel wie möglich zu bewirtschaften.

Das Parkhaus am Pinnasberg im ehemaligen Hafen- und Arbeiterquartier St. Pauli.

Weil aber auch gemeinnützige Bauträger derzeit geringe Chancen haben, auf dem freien Grundstückmarkt mithalten zu können, braucht es den politischen Willen: Explizit sollen Standorte für genossenschaftlichen, preisgünstigen und sozial durchmischten Wohnungsbau frei gehalten werden. Solche Diskussionen sind in Zürich bestens bekannt. Und in der Hamburger Hafencity hat der Vorwurf, eine «Insel der Glückseligen» zu schaffen, beispielsweise dazu geführt, Baugenossenschaften ins Inves-

torenboot zu holen (siehe Seite 20). In Sichtweite, aber am anderen Ende der Hamburger Innenstadt war ein politisch noch heftigerer Streit Ausgangspunkt für das Freihalten eines Grundstücks für sozialen Wohnungsbau: Begonnen hat es mit Protest- und Selbsthilfeaktionen im Umfeld der besetzten Hafenstrasse. Und als Folge der Auseinandersetzungen mit der Stadt wurde Raum für die Verwirklichung selbstverwalteter Wohnideen gewährt. Die Gründung der Genossenschaft Kraftwerk1 im Zürcher Hardturmquartier erfolgte in einem vergleichbaren Rahmen.

Das Parkhaus Pinnasberg grenzt an die Hafenstrasse und liegt im St.-Pauli-Quartier, in dem an verschiedenen Standorten neue renditeorientierte Grossüberbauungen realisiert worden und weitere geplant sind. Uschi Linke, Parkhaus-Bewohnerin und profunde Kennerin des Quartierumfelds, hat die ältere und jüngere Geschichte von St. Pauli in einem spannenden Rundgang zusammengefasst.

Mit Agitation begonnen

Das Hamburger Parkhaus Pinnasberg wurde von einer Baugemeinschaft initiiert und von der Genossenschaft Hafenstrasse im Jahr 2002 realisiert. Die attraktive Lage mit Blick auf den ehemaligen Elbhafen wäre aber auch für andere, weit rentablere Investorenpläne interessant gewesen. Ein privates Vorhaben an der Hafenstrasse hat schliesslich den grossen Protest ausgelöst und nachfolgend bis heute wirksame Hausbesetzungen ausgelöst. Inzwischen haben sich die Anwohner und die Stadt Hamburg teilweise arrangiert, weshalb unter anderem eine Grünfläche mit Blick auf den alten Elbhaben, der Antonipark, entstanden ist. Wesentlichen Anteil daran hatte die partizipativ-agitatorisch aktive Künstlerinitiative «park fiction». Ein weiteres Ergebnis war, dass sich die Initianten mit Erfolg um eine freie Baufläche am Rand dieses Parks bemühten. Beabsichtigt war ein beispielhaftes integratives Wohnprojekt zu realisieren; dies fand mit Hilfe einer Bau- respek-

Auf dem St.-Pauli-Rundgang mit Uschi Linke, Parkhaus-Bewohnerin der ersten Stunde.

tive Hausgemeinschaft und einer Genossenschaft statt. Sozial integrativ bedeutet, dass auch Menschen mit wenig Geld im Parkhaus Pinnasberg wohnen und unter anderem einen einmaligen Blick auf die Elbe geniessen können. Kennzeichnend dafür ist etwa der Gemeinschaftsraum im obersten Stock mit Rundlauf im Freien. Und insbesondere die starke Durchmischung der 20 Parkhaus-Wohnparteien: Darunter befinden sich Familien mit kleinen Kindern, Behinderte, ältere Alleinstehende sowie Personen mit Migrationshintergrund. Weitere Interessenten gäbe es genug, doch die Fluktuation ist gering. Aktuell diskutiert die Bewohnerschaft sogar, wie das gestiegene Raumbedürfnis einer auf vier Mitglieder angewachsenen Familie durch eine interne Rochade abgefangen werden kann. Die Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Im Dachgeschoss wurde ein Gemeinschaftsraum eingerichtet, was durchaus zu Lärmstörungen im Treppenhaus führen kann. Das Gebäude ist entsprechend den Kriterien für ein besonders energieeffizientes Passivhaus erstellt worden (was Standard Minergie-P entspricht).

Nicht nur aus eigenen Mitteln

Die Finanzierung wurde öffentlich gefördert – aus dem Topf des sozialen Wohnungsbaus. Zusätzlich hatte die Hausgemeinschaft rund 15 Prozent der Bausumme selber aufzubringen. Ausserdem ist der gemeinnützige Verein «Kiez Wohnen e.V.» zu nennen, der die Projektsumme mit Hilfe von Spenden und Krediten mitfinanziert

Auch das hat St. Pauli zu bieten: Weinberg an den Landungsbrücken.

Der aus der Park-Fiction-Aktion entstandene Antonipark ist eine rege genutzte Freifläche im Quartier (im Hintergurnd ein vorbeifahrendes Containerschiff).

hat. Mittlerweile gehört das Parkhaus Pinnasberg zur bundesweiten Sammlung guter Beispiele für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, welche vom deutschen Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) fachlich betreut wird.

Das Wohnprojekt will sich aber nicht nur als Solitär verstanden wissen. Von den Bewohnern selbst wird auf die Vernetzung im Quartier hingewiesen, insofern mehrere Parkhaus-Bewohner beruflich in soziale Institutionen eingebunden sind. Ausserdem wichtig ist die politische Vernetzung mit den in ganz Hamburg aktiven Kreisen, die sich weiterhin gegen das Verdrängen von günstigem Wohnraum wehren. ▮

Weiterführende Infos

- www.imparkhaus.de (wird nicht aktualisiert)
- Innovative Projekte im Städtebau: www.werkstatt-stadt.de
- Künstlerinitiative Antonipark: www.parkfiction.org
- www.rechtaufstadt.net

Auch die Bernhard-Nocht-Strasse ist ebenso wie die nahe Hafenstrasse Standort wohnpolitischer Diskussionen im St.-Pauli-Quartier.

Stattbau: Drehscheibe für die Stadtentwicklung

Die Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft betätigt sich als Beraterin für sozial innovative Wohnprojekte und tritt dazu häufig als Vermittlerin wohnbaupolitischer Ziele zwischen Baugemeinschaften und der Stadtbehörde auf.

Die Stattbau Hamburg versteht sich als Kompetenzzentrum und als Beratungs- und Vermittlungsorgan für Baugemeinschaften und Baugenossenschaften. Ihre Aufgabe sieht sie darin, soziale Wohnbauideen in Gang zu bringen sowie die Beteiligten – Behörden und Bauträgerschaften – miteinander zu vernetzen. Es geht dabei um das Einbinden von Personen mit einem hohen Grad an eigenem Engagement sowie um den Aufbau niederschwellig zugänglicher Strukturen für die Nachbarschaftshilfe, welchen dem jeweiligen Quartierleben zu Gute kommt. Unter anderem war die Stattbau bei der Entstehung der Generationen durchmischten Siedlung am Bärenhof (siehe Seite 5) beteiligt. Gemäss Geschäftsführer Tobias Behrens können sozial innovative Wohnprojekte vor allem dann entstehen, wenn vor allem folgende Voraussetzungen erfüllt seien:

- Baugemeinschaften respektive Personen, die hinter einem solchen Projekt stehen
- Grundstücke, die nicht nach Renditevorgaben veräussert werden
- Fördermöglichkeiten
- Vernetzung mit Fachleuten.

Suche nach Kooperationen

Die Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft GmbH ist vor rund 25 Jahren aus einem politischen Prozess mit hohem Selbsthilfeanteil (Stichwort: Hausbesetzungen) entstanden. Heute engagiert sie sich selber, den Schulterschluss zwischen Kreisen, die sich bezüglich Wohnformen selber organisieren wollen, und den traditionellen Wohnbaugenossenschaften in der Freien und Hansestadt Hamburg voran zu treiben. Letztere sind wichtige und selber interessierte Akteure, um die die Stadtentwicklung qualitativ positiv zu prägen und dafür Kooperationen mit Baugemeinschaften einzugehen. Das Hamburger Genossenschaftswesen besitzt Tradition, und der Anteil der Genossenschaftswohnungen am städtischen Wohnungsbestand beträgt rund ein Drittel. Obwohl in Hamburg die Zahl frei erwerblicher Grundstücke gering und die Fördermittel spärlich sind, be-

steht neue Hoffnung, weitere generationenübergreifende Projekte zu realisieren. Gemäss Behrens hat sich die Stadt der Strategie verpflichtet, einen Fünftel aller öffentlichen, unbebauten Grundstücke an Baugemeinschaften abzugeben. Nicht der Preis, sondern die Qualität des Konzepts soll das ausschlaggebende Kriterium für die Vergabe städtischer Liegenschaften sein.

Kompetenzzentrum für Senioren

Die Stattbau wird von der Sozialbehörde der Stadt Hamburg zusammen mit weiteren Institutionen, die sich um eine Verbindung zwischen sozialen und wohnraumrelevanten Fragen kümmern, finanziell unterstützt. Im Mandatsverhältnis wird zudem die städtische Koordinationsstelle für Wohnpflegegemeinschaften (unter anderem psychisch Kranke, Demenzkranke) betrieben. Dies umfasst die Beratung von Angehörigen sowie den Aufbau eines Netzwerks für die Realisierung zusätzlicher Wohngruppen. Ansprechpartner sind dafür Wohnbaugenossenschaften ebenso wie private Investoren, die sich für die Integration altersgerechter Wohnformen in eigene Neubauten respektive bei Sanierungsprojekten interessieren. Politischer Hintergrund dieser Hamburger Initiative ist der Mangel an Heimplätzen sowie das wachsende Bedürfnis nach selbstbestimmten Betreuungskonzepten.

Auch die Behörde als Partner

Wichtiger Anknüpfungspunkt für die Stattbau ist aber auch, dass die Hamburger Behörde seit kurzem ein umfassendes Sozialraummanagement betreibt, und so die Quartierentwicklung und die sozialen Strukturen (Wohnprojekte für Senioren) verbessern und miteinander vernetzen will. Dabei geht es nicht nur darum, in so genannten Problemquartieren aktiv zu

Sozialraummanagement in den Stadtbezirken

Management eines sozialen Raumes bedeutet in der Stadt Hamburg die fachübergreifende Planung und Steuerung der sozialen Infrastruktur und die Verknüpfung der fachbezogenenen Vorgaben aus den Bereichen Gesundheit, Jugendhilfe, Altenhilfe, Soziales und Sport sowie teilweise der aktiven Stadtteilentwicklung und Sanierung. Ausserdem gehören die Aufgaben im Zusammenhang mit der Integration von Zuwanderern und der Förderung des bürgerschaftlichen Engagements (ehrenamtliche Tätigkeiten) in diesen Bereich, der auch für alle bezirklichen Zuwendungen an öffentliche oder private Träger zuständig ist. (Quelle: Infoportal Freie und Hansestadt Hamburg; www.hamburg.de)

werden. Für die Umsetzung des Sozialraummanagements sind die Bezirksfachämter verantwortlich und kümmern sich unter anderem um folgende Aufgaben:

- Sozialmonitoring in Stadtgebieten mit Förderbedarf
- Bestandsaufnahme von gemeinnützigen sozialen Einrichtungen und Initiativen
- Infobörse für die Wissensvermittlung vor Ort sowie der Austausch unter Fachämtern
- Aufarbeiten von Querschnittsthemen wie Integration, Kultur- und Freizeitförderung
- Erarbeiten von Ideenworkshops
- Gemeinsames Nutzen von Infrastruktur (u. a. Seniorentreffs).

Beispiel Hamburg Eppendorf

Ein aktuelles Generationen übergreifendes Projekt wird derzeit – mit Beteiligung von Stattbau – im gutbürgerlichen Quartier Hamburg Eppendorf diskutiert. Vor Ort tätige kirchliche und soziale Einrichtungen und Vertreter aus der Nachbarschaft haben sich zur Initiative «MARTINIerLEBEN» zusammengeschlossen, um die Entwicklung des Quartiers auf eine Vernetzung zwischen Jung und Alt auszurichten. «Kinder, Jugendliche, die mittlere und ältere Generation, sowie sehr alte

Die Verantwortlichen der Stattbau Hamburg bei der Präsentation (v.l.n.r. Tobias Behrens, Alexandra Nölle, Ulrike Petersen).

Menschen sollen in Gemeinschaft aktiv miteinander leben können», lautet das Ziel. In Arbeitsgruppen werden Ideen erarbeitet und in einem freiwilligen Mitwirkungsprozess weiter diskutiert. Möglicherweise lassen sie sich beim Erwerb eines effektiv frei werdenden städtischen Grundstücks umsetzen. Als mögliche Bauträgerschaft hat sich der Bauverein der Elbgemeinden dem Quartiernetzwerk angeschlossen. Die Baugenossenschaft ist in und um Hamburg als sozial und ökologisch ausgerichtet bekannt.

Weiterführende Infos

- Drehscheibe Stattbau: www.stattbau.de
- Quartierentwicklung Eppendorf: www.martinierleben.de

Schanzenviertel

Wie begehrt Büro- und Geschäftsflächen an innerstädtischen Lagen neuerdings sind, erfährt die Stattbau GmbH am eigenen Leib. Derzeit ist die Geschäftsstelle in einem Bürohaus im Schanzenviertel niedergelassen, in dem auch andere Kreativbetriebe von preisgünstigen Mieten profitieren. Doch das Quartier hat sich entwickelt: Wo früher Häuser besetzt wurden, wird heute wieder in hochwertigen Wohn- und Arbeitsraum investiert. Der Wandel zum Trendquartier verursacht allerdings einen Verdrängungseffekt. Nun hat der Eigentümer des Bürohauses angekündigt, das Gebäude zu sanieren und die Mieten zu erhöhen. Daher steht der Auszug vieler eingemieteter Betriebe inklusive der Stattbau Hamburg unmittelbar bevor.

Erst seit kurzem wieder eine begehrte urbane Adresse: Ansicht aus dem Schanzenquartier.

Stattbau-Tagung: «Urbane Zukünfte»

Die Stattbau Hamburg organsiert eine jährlich stattfindende Tagung, diesmal zum Thema «Urbane Zukünfte». In Präsentationen und Workshops wurden einzelne Projekte angesprochen, teilweise solche, die auf der Studienreise bereits besucht worden sind. Zusätzlich soll hier das Projekt Ackermannbogen in München ausführlicher dargestellt werden. Es geht darum, wie die Nachbarschaftshilfe in einer Neubausiedlung aufgebaut und gepflegt werden kann.

Als eindrückliches Beispiel für das Sozialraummanagement in einem Neubauquartier wurde die Nachbarschaftsbörse Ackermannbogen in München präsentiert. Seit 2004 wird ein ehemaliges Kasernenareal im Stadtteil Schwabing in Etappen zum Wohnquartier umgebaut. An der Entwicklung sind Baugenossenschaften aktiv beteiligt, um ein sozial lebendiges und kinderfreundliches Umfeld zu schaffen. Die geplante Mischung der Wohnsegmente sieht folgendermassen aus: 1/3 Mietwohnungen; 1/3 subventionierte Sozialwohnungen; 1/3 Wohneigentum. Eine Spezialität der bisher erstellten Wohnanlagen ist ihr hoher Anteil an Gemeinschaftsflächen. Bisher werden acht unterschiedlich nutzbare Räume von den genossenschaftlichen Trägerschaften den Bewohnern aus dem ganzen Quartier zur Verfügung gestellt. Wesentliche Inputs hat dazu die selbstverwaltete Wohnbaugenossenschaft Wagnis e. G eingebracht. Partizipation bei der Planung, Mitarbeit bei der Realisierung sowie der Aufbau von Nachbarschaftsstrukturen sind ihre wichtigen Leitsätze. Letzteres greift in die Architektur ein: Laubengänge, Gemeinschaftsterrassen und Quartiergärten gehören zum Inventar des neuen Wohnquartiers. Vorgestellt wurde das Projekt Nachbarschaftsbörse von der Geschäftsführerin Heidrun Eberle.

Zusammenschluss von ehrenamtlich tätigen Bewohnern

Die Nachbarschaftsbörse wird von der Stadt München finanziell unterstützt, als Teil der quartierbezogenen Bewohnerarbeit. Bei der Börse geht es um einen Zusammenschluss von ehrenamtlich tätigen Bewohnern, die sich zu Themengruppen finden sowie Mitmachangebote oder andere Veranstaltungen organisieren. Es werden Probelokale und Werkstätten angeboten; ausserdem die Gemeinschaftsräume auch extern vermietet, um eine Eigenwirtschaftlichkeit zu erreichen. Daraus

entstand unter anderem eine GmbH, welche ein Quartiercafé betreibt. Bei der Bewirtschaftung der Räumlichkeiten wird aber sicher gestellt, dass der Eigenbedarf gegenüber der externen Vermietung trotz höherer Erträge den Vorrang erhält, wurde in der Präsentation betont. Einzelne Projekte, wie die Kulturpassage – eine Bühne im Freien – werden im Rahmen des ExWoSt-Programms (siehe Seite 4) gefördert.

Zweck der Nachbarschaftsbörse ist, die Hausgemeinschaften untereinander zu vernetzen, aber auch die soziale Quartierarbeit zu fördern. Beispielhaft dafür ist die jüngste Arbeitsgruppe zu nennen, welche sich dem Älter werden im Quartier widmet. Als Selbsthilfegruppe gedacht, soll ein Kreis von Leuten gebildet werden, der sich im Bedarfsfall für die Betreuung (Einkauf, Notfall) von Älteren Bewohnern kümmert. Dabei werden auch Organisationsformen für die nachbarschaftliche Pflege ins Auge gefasst, damit die Betroffenen nicht vorzeitig in ein Pflegeheim umsiedeln müssen.

Der Aufbau der Nachbarschaftsbörse war gemäss Heidrun Eberle möglich, weil innovative und eigeninitiative Akteure (Baugemeinschaften) mit der kommunalen Behörde kooperative Partnerschaften eingehen konnten. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen ist vorhanden; ebenso ist die Sicherung eines finanziellen Grundbeitrags (hier durch die Wagnis-Genossenschaft) unerlässlich, da die Börse von einer Geschäftsstelle professionell betrieben wird. Für den langfristigen Erfolg braucht es sowohl das Engagement der Bevölkerung als auch ein auf die Bedürfnisse des Quartiers angepasstes Angebot. ▮

Weiterführende Infos

▮ Genossenschaft Wagnis e. V.:
www.wagnis.org

▮ Nachbarschaftsbörse im Ackermannbogen:
www.ackermannbogen-ev.de

Leitungsgruppe der Nachbarschaftsbörse im Ackermannbogen, Heidrun Eberle (3. v. l.)

Institutionen und Ansprechpersonen

Adressen in Hamburg

- Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Dr. Tobias Behrens, Geschäftsführer; www.stattbau-hamburg.de

- Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gruppen, Ulrike Petersen c/o Stattbau Hamburg; www.koordinationsstelle-pflege-wgs-hamburg.de

- Wohnprojekt am Bärenhof, Baugenossenschaft FLUWOG-Nordmark, Jörg Tondt; www.fluwog.de

- SAGA GWG, Heinz Stanislawski; www.saga-gwg.de

- ProQuartier Hamburg-Neuwiedenthal, Hanna Waeselmann; www.proquartier.de

- HafenCity GmbH, Dr. Marcus Menzl, Departement Stadtplanung der Hafencity Universität Hamburg; www.hafencity.de

- Verein Netzwerk Hafencity, Vorsitzende Susanne Wegener; www.netzwerk-hafencity.de

- Parkhaus am Pinnasberg, Mitinitiantin Uschi Linke; www.werkstatt-stadt.de

Idee, Konzept und Organisation

- Anke Brändle-Ströh, Sozialplanung, Beratung & Prozessmoderation, Nelkenstrasse 15, 8006 Zürich; www.braendle-stroeh.ch

Eingang Museumsschiff
RICKMER RICKMERS