

Bericht über die Hamburg-Exkursion am 19. November 2011



Die vier Besichtigungsorte in Hamburg

Berichterstatter: Thomas Kuby

Die Exkursion fand am 19. November 2011 zwischen dem 2. und 3. Bremer Bürgerforum zum Neuen Hulsberg-Viertel statt. 35 Personen nahmen daran teil. Die Abfahrt vom Bremen war um 8:10 Uhr.

Folgende Projekte wurden besucht:

- Quartier 21 (ehemaliges Krankenhaus Barmbek)
- Parkquartier Friedrichsberg (ehemaliges Krankenhaus Eilbek)
- Internationale Bauausstellung (IBA)
- Stadtteil Wilhelmsburg; „Open House“

Vorbemerkung

Es wird im folgenden Bericht nicht möglich sein, die Fülle an Informationen vollständig wiederzugeben, die wir im Laufe des Besuchs der Hamburger Bauprojekte bekommen haben. Der Bericht stützt sich auf die Notizen eines einzelnen Teilnehmers und sind daher lückenhaft. Während versucht wurde, die angesprochenen Themen möglichst vollständig wiederzugeben, muss hinsichtlich der fachlichen Details, die wir dazu in Erfahrung bringen konnten, auf die mitgebrachten Broschüren, bzw. auf persönliche Gespräche mit anderen Exkursions-TeilnehmerInnen verwiesen werden. Am Schluss des Berichts werden die 19 Kommentare zitiert, die während der Rückfahrt nach Bremen eingesammelt werden konnten.

Quartier 21

Ankunft am Projektgelände um 10:00 Uhr. Im Besucherzentrum auf dem Gelände werden wir von Peter Jorzick empfangen, der bereits auf unserem ersten Bürgerforum über das Projekt berichtet hatte.



Ankunft im Besucherbüro

Herr Jorzick ist Geschäftsführer der Hamburg Team Gesellschaft, die 2006 das gesamte ehemalige Krankenhausesgelände von der Stadt gekauft hat, es in den vergangenen 5 Jahren geplant und entwickelt hat und nun in einzelnen Abschnitten wieder verkauft.¹

¹ Über das Quartier informiert die von der Projektgesellschaft herausgegebene Broschüre „Das Quartier im Park“ sowie die web-seite www.quartier21.eu

Baugelände: Die Geschichte des ehemaligen Krankenhausgeländes beginnt 1914 mit der Fertigstellung der verschiedenen, im neo-barocken Stil errichteten Krankenhausbauten. Sie waren über einen 13 ha großen Park verstreut, der heute noch weitgehend erhalten ist. Zwei Luftbildaufnahmen, von 1920 und 2008, sowie eine Computer-Simulation der fertigen Bauten zeigen die Entwicklungsgeschichte des Geländes. Der prägende Bau ist der ehemalige, über einem 600 m tiefen Brunnen stehende Wasserturm.



Ehemaliger Wasserturm des Klinikgeländes

Projektumfang: 21 Altbauten wurden saniert und mit 16 Neubauten ergänzt. Insgesamt sind 550 Miet- und Eigentumswohnungen, 44 Stadthäuser und rund 43.000 qm BGF für Büros und Gewerbe entweder bereits fertig oder befinden sich kurz vor der Fertigstellung im nächsten Jahr (2012). Im neuen Quartier werden dann 2.000 Menschen leben und rund 1.000 neue Arbeitsplätze entstanden sein. Im neuen Quartier gibt es keine öffentlich geförderten Wohnungen.



Sanierter Altbau

Gemeinschaft: Zur Förderung des sozialen Zusammenhangs sowie zur Pflege der öffentlichen Grünflächen wurde ein „Quartiersverein“ gegründet, in dem alle, die Eigentum in dem neuen Quartier erworben haben, automatisch Mitglied sind. Ein Pflichtbeitrag von 7ct/qm Geschößfläche wird dem Verein ein Jahresbudget von rund

€ 70.000 bescheren, mit dem er seine Aufgaben wahrnehmen kann. Der Verein gibt ein Informationsblatt (die „Quartierspost“) heraus, mit dem versucht wird, auch Menschen und Institutionen außerhalb der Quartiersgrenzen auf dem Laufenden zu halten. Der Verein ist gegenwärtig in seiner konstituierenden Phase und soll ab 2013 in die Hände der Quartiersbewohner übergehen.

Mobilität: Hinsichtlich Auto-Nutzung wurden von der Baugesellschaft keine Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Zwar mehren sich auch in Barmbek die Anzeichen, dass die in Hamburg gültige Stellplatzverordnung aufgrund eines zunehmend auf Fahrradnutzung ausgerichteten Mobilitätsverhaltens von Stadtbewohnern überarbeitungsbedürftig ist, sie gilt aber in ihrer jetzigen Form auch für das neue Quartier. Es gibt auf Straßenniveau 120 Stellplätze, der eigentliche Parkraum mit 1000 Stellplätzen wurde jedoch in Tiefgaragen geschaffen, die unter den Neubauten liegen. Diese Parkplätze müssen auch von den AltbaubewohnerInnen mitbenutzt werden. Ein Parkplatz in der Tiefgarage kostet € 20.000.- und ist bei Mietwohnungen nicht im Mietpreis enthalten.



Fertig gestellte Tiefgarage unter einem Neubau

Zusätzlich zu den Garagen wird mit einem Bedarf von 500 Fahrrad-Stellplätzen gerechnet, für deren Realisierung es aber noch kein fertiges Konzept gibt. Die Baugesellschaft hält die Einrichtung solcher Stellplätze für schwieriger als den Bau von Garagen, nicht nur in technischer sondern auch wirtschaftlicher Hinsicht, weil man Stellplätze für Fahrräder bislang kaum kostendeckend verkaufen kann.

Kosten: Das Quartier 21 zielt mit Wohnqualität und Preisen auf den gut situierten Mittelstand. In den perfekt sanierten Altbauten mit Wohnungen zwischen 70 und 140 qm Wohnfläche liegt der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen € 3.300 und € 3.600, in den Neubauten um etwa 30% darunter. Alle Neubauten sind barrierefrei und mit Aufzügen versehen, die Mietpreise liegen zwischen netto € 11,50 und € 12,50. Große Wohnungen werden von jeder fünften Familie nachgefragt.

Müllentsorgung: Die Mülltrennung funktioniert nicht mit Tonnen vor dem Haus, vielmehr müssen Papier und Glas zu entfernter aufgestellten Containern gebracht werden, während der Hausmüll in verschließbaren Müllschächten am Straßenrand entsorgt wird. Das System erleichtert die Müllabfuhr, zugleich werden unangenehme Gerüche durch die konstante 8-Grad-Temperatur des in den Boden eingelassenen Müllbunkers unterbunden.



Verschießbarer Müllschacht

Erschließung: Der Zugang zum Gelände erfolgt von der Fuhlsbüttler Straße aus, einerseits mit autofreien Fuß- und Radwegen, aber auch mit einer in Schleifen durch das Gelände führenden Autostraße.



Zugangstraße für Autoverkehr

Um möglichst viele der alten Alleebäume des ehemaligen Klinikparks zu erhalten, konnte die Fahrbahn der Quartierstraßen nicht auf die in der Straßenbauordnung festgelegte Breite hin ausgelegt werden. Alle Straßen wurden deshalb mitsamt aller Leitungen und Sieltrassen vom Projektentwickler in Eigenregie gebaut und nach Fertigstellung an die Stadt zurück gegeben.

Energieversorgung: Alle Neubauwohnungen und Stadthäuser werden mit Fernwärme versorgt. Sie haben Fußbodenheizung und sind nach dem KfW-Effizienzstandard 55 ausgelegt.

Eindruck: Bei der Weiterfahrt nach Friedrichsberg herrschte im Bus die Meinung vor, dass wir zwar ein interessantes Beispiel für Quartiersentwicklung gesehen haben, nicht jedoch eine „Kopiervorlage“ für unser Neues Hulsberg-Viertel.

Parkquartier Friedrichsberg

Ankunft kurz vor 12:00 Uhr bei dem fertig gestellten und bezogenen Mehrfamilienhaus einer Baugemeinschaft. Es handelt sich um ein dreistöckiges Haus mit 12 Wohnungen, am Rande eines Parks gelegen und komplett schwarz verputzt. In Hamburg ist der Neubau als „das schwarze Haus“ sowohl bekannt als auch berüchtigt.



Das „schwarze Haus“

Wir werden von den Familien Rothfuchs und Köhring (?) empfangen; erstere hat das Projekt initiiert und bewohnt heute eine Wohnung in der obersten Etage, letztere zog erst später in eine Erdgeschoß-Wohnung ein. Unsere ersten Fragen galten, wie von unseren Gastgebern nicht anders erwartet, der Farbgebung des Hauses. Nachdem sie beantwortet waren, informierten uns Herr und Frau Rothfuchs in ihrer Wohnung mit einer interessanten ppt-Präsentation über das Projekt.

Architektur: „Architektur ist keine demokratische Veranstaltung“ steht im Eingangsbereich der Wohnung von Familie Köhring. Der Satz scheint die Erfahrungen eines zweijährigen Diskussionsprozesses in der Baugemeinschaft auf einen Nenner zu bringen. Die beteiligten Familien mussten nicht nur viele Finanzierungs- und Aufteilungsfragen untereinander klären, sondern mischten sich auch stark in den architektonischen Entwurf ein. Bis auf eine Wohnung sind alle übrigen als Maisonettwohnungen mit einer in die darüber liegende Etage führenden Innentreppe angelegt. Für den barrierefreien Vertikalverkehr im Haus sorgt ein Aufzug. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es den Waschraum, den Fahrradkeller und eine Werkstatt.

Hinsichtlich der schwarzen Außenfassade scheint man sich relativ schnell einig gewesen zu sein. Sie ist nicht nur ein ästhetisches Merkmal des Hauses, sondern hat auch funktionale Gründe: wegen der starken Wärmedämmung trocknen die Außenwände deutlich langsamer ab, was bei hellen Fassaden leicht zu Moosbefall führt. Die schwarze Farbgebung verhindert durch höhere Wärmeabsorption derartige Fleckenbildungen. Tatsächlich sieht das Haus, obwohl von zwei mächtigen Blutbuchen beschattet, nach zwei Jahren wie neu verputzt aus, ohne irgendwelche Flecken oder Risse in der Fassade. Innen ist das Haus hell und licht, mit offenen Terrassen im ersten und dritten Stock sowie Balkonen im zweiten Stock.



Vortrag im „schwarzen Haus“

Baugemeinschaft: Genau wie in Bremen musste sich auch das städtische Krankenhaus in Eilbek aus wirtschaftlichen Gründen auf ein kleineres Areal zurück ziehen und die frei werdenden Flächen verkaufen. In die Diskussion, wie die Flächen zukünftig genutzt werden sollten, mischten sich ab 2001 zunehmend interessierte Bürgerinnen und Bürger ein. Insgesamt 200 Wohnungen sollten auf dem Gelände durch Baugemeinschaften entstehen. Eine in Hamburg ansässige Agentur für Baugemeinschaften förderte den Prozess. Zur Baugemeinschaft unserer Gastgeber fanden sich im ersten Jahr 17 Parteien zusammen, von denen bis zum Baubeginn lediglich 5 Parteien aus unterschiedlichen Gründen (Paartrennung, Finanzierungsschwierigkeiten, zu weit entfernter Fertigstellungstermin etc.) wieder austraten. Nach Zuteilung des Grundstücks nahmen die verbliebenen 12 Parteien - mit durchaus vorhandenen Bedenken und mehrfach auftretenden Ängsten - das Risiko auf sich, ein 4 Mil. Euro Projekt mit 12 Wohneinheiten zu realisieren. Über einen Zeitraum von vier Jahren waren schätzungsweise 80 schwierige (und deshalb strikt alkoholfreie) Gruppentreffen erforderlich, um das Projekt sicher durch die Klippen inkompetenter Haustechniker, einer insolvent werdenden Rohbaufirma, heraus gesetzter Mehrwertsteuer oder allgemein steigender Baukosten zu steuern. Auch die Flexibilität des beauftragten Architekten wurde maximal gefordert. Heute beherbergt das „schwarze Haus“ 23 zufriedene Erwachsene, 21 Kinder und 2 Senioren.

Mobilität: Das Haus hat eine Tiefgarage, die für jede der 12 Parteien einen PKW-Stellplatz zur Verfügung stellt. Das gesamte, 200 Wohnungen umfassende Entwicklungsgelände ist mit Zufahrtsstraßen erschlossen.

Kosten: Die Baukosten waren mit € 2.400/qm Wohnfläche kalkuliert worden (€ 1.000 für den Grund plus € 1.400 für den Bau), stiegen aber letztlich auf fast € 2.900/qm.

Erfahrungen: Unsere Gastgeber gaben uns einen spannenden und facettenreichen Einblick in die Schwierigkeiten, mit denen eine Baugemeinschaft umzugehen lernen muss. Ihre diesbezüglichen Erfahrungen haben sie wie folgt zusammen gefasst:

- **Planungszeitraum:** Der vierjährige Planungszeitraum bis zum Einzug legte zwar eine gute Vertrauensbasis für das heutige Zusammenleben, stellt sich aber im Rückblick als zu lang dar. Zwei Jahre werden als optimal eingeschätzt.

- Toleranz: Rückschläge und Stress sind unvermeidbar. Die Gemeinschaft muss lernen, damit einigermaßen entspannt umzugehen. Wegen € 2.000 sollte man z.B. niemals einen Prozess gegen einen unzuverlässigen Handwerker anstrengen; man hat damit nur jahrelangen Ärger und endet schließlich doch in einem Vergleich.
- Baubetreuung: Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Projekts war die Baubetreuung durch Conplan (siehe <http://www.conplan-gmbh.de/>), die - von der Organisation der Kredite (für jede Partei einzeln, aber mit einem gemeinschaftlichen Auftreten gegenüber der Bank) bis zur Moderation der Gruppensitzungen - viele für die Baugemeinschaft wichtige Dienstleistungen erbrachte. Die Betreuung ist nicht kostenlos zu haben (sie kostete in diesem Fall, einschließlich einer gewissen Kulanzregelung, € 150.000), aber unverzichtbar.
- Lastenverteilung: So wichtig es ist, keine Partei mit dem Gefühl von Benachteiligung alleine zu lassen, müssen sich doch alle Beteiligten der Tatsache bewusst sein, dass man nicht alles auf Heller und Pfennig genau bewerten und ausrechnen kann. Das gilt z.B. für die Frage, ob oben liegende Wohnungen teurer als unten liegende sein sollten. Die besuchte Baugemeinschaft sah davon ab, weil eine Partei mit kleinen Kindern der ebenerdigen Wohnung einen ebenso hohen Wert zumessen wird, wie eine Familie mit älteren Kindern der oberen Wohnung.
- Baugemeinschaftsvertrag: Ohne einen die Eventualitäten regelnden Vertrag sollte eine Baugemeinschaft nicht bleiben. Festzulegen ist z.B., wie mit ausscheidenden/nachrückenden Parteien umgegangen wird (Vorkaufs- und Vetorecht jeder Partei). Wie segensreich die Übereinkunft war, dass man sich nicht gegenseitig vor Gericht verklagen kann, zeigte sich im Vergleich mit einer benachbarten Baugemeinschaft, die, ohne eine derartige Klausel in ihrem Vertrag, ihre Streitigkeiten schließlich vor Gericht ausgetragen hat.
- Größe: Baugemeinschaften sollten weder zu groß noch zu klein sein. Während bei nur vier oder fünf Parteien individuelle Unterschiede ein zu großes Gewicht erhalten können, lässt sich bei zu großen Gruppen ein zielführender Diskussionsprozess kaum noch organisieren. Die besuchte Baugemeinschaft lag mit ihren 12 Parteien bereits an einer oberen Grenze.
- Finanzierung: Die Baugemeinschaft muss sich von Anfang an darüber klar sein, dass verpflichtende Vorfinanzierungen oft schon fällig werden, bevor alle Baufragen gelöst sind (z.B. beim Erwerb des Grundstücks).
- Schönheit und Qualität: In dem fertigen Haus werden die Einziehenden in der Regel viele Jahre leben. Ansprechende Gestaltung und die Qualität von Bau-Details werden nach dem Einzug wichtiger, als sie vor dem Einzug, wenn vor allem auf Kosten geachtet wird, erscheinen mögen.

Eindruck: Wir bekamen ein plastisches Bild von der Praxis einer Baugemeinschaft. Den geschilderten Schwierigkeiten standen das erfolgreich zu Ende gebrachte Bauprojekt sowie eine lebendige Hausgemeinschaft gegenüber. Für den Erfolg dürfte allerdings auch eine Rolle gespielt haben, dass die 12 Parteien dieser Gemeinschaft über einen ausreichenden finanziellen Spielraum verfügten, um an den erlebten Widrigkeiten nicht zu scheitern.

Internationale Bauausstellung

Ankunft am IBA-Dock gegen 14:00 Uhr. Die von allen benötigte Stärkung in der auf unseren Ansturm nicht vorbereiteten Cafeteria zog sich dann bis 14:50 Uhr hin, bis uns an einem großen Modell von Wilhelmsburg eine Fülle interessanter Informationen zur Entwicklungsplanung für den zwischen Vorder- und Südelbe gelegenen Stadtteil vorgetragen wurde.



Vortrag im IBA-Dock

Wilhelmsburg befindet sich auf einer Insel in Meereshöhe, die im südlichen Teil sogar noch anderthalb Meter tiefer liegt und deshalb häufig überflutet wird. Bei der großen Hamburger Flut im Jahre 1962 kamen hier über 300 Menschen ums Leben. Obwohl seither große Deichbaumaßnahmen ergriffen wurden, bedeutet der im Zuge des Klimawandels erwartete Anstieg des Meeresspiegels für Wilhelmsburg dennoch eine enorme Herausforderung. Zugleich hat sich der Stadtteil durch die Einführung der Container-Verladung seit Ende der 70er Jahre mehr und mehr zu einem sozialen Brennpunkt mit hoher Arbeitslosigkeit entwickelt. Die meisten Hamburger kennen den Stadtteil nur durch Skandalberichte in der Presse. Das Aufbrechen der großen Mülldeponie am Ortsrand in den 80er Jahren ist vielen noch in Erinnerung, zumal Wilhelmsburg noch heute mit den Folgen zu kämpfen hat.

Die IBA-Hamburg hat sich die soziale, wirtschaftliche und ökologische Entwicklung des bislang oft vernachlässigten Stadtteils zur zentralen Aufgabe gemacht. Hier soll u.a. attraktiver Wohnraum für ein aus den Nähten platzendes Hamburg mit jährlich 20.000 Zuzügen entstehen.

Internationale Bauausstellung (IBA)²: Die erste IBA fand 1901 in Darmstadt statt, die zweite 1921 in Stuttgart. Heute ist daraus ein internationales, in der Hand einzelner Städte liegendes Format für Stadtentwicklung geworden. In Basel, Heidelberg und Berlin sind bereits drei weitere IBAs in Planung. Die Hamburger IBA hat ein Budget von heute € 90 Mio., mit dem insgesamt 70 Projekte gefördert werden, in die aufgrund der Mobilisierung von privatem Kapital bereits € 700 Mio. geflossen sind. Das IBA-Büro hat 23 Festangestellte, ein Ausstellungsteam und weitere Referenten. Kurze Entscheidungswege und die Bündelung unterschiedlicher Kompetenzen er-

² Weitere Informationen zur IBA in der Broschüre „IBA-Blick“ sowie auf deren web-Seite www.iba-hamburg.de

lauben eine deutlich schnellere und effizientere Umsetzung von Entwicklungsplänen als beispielsweise in der Hamburger Verwaltung.



Ankunft auf dem IBA-Dock

IBA-Entwicklungsschwerpunkte für den Stadtteil Wilhelmsburg:

- **Ökologie:** Der Stadtteil soll nicht nur gegen die Folgen des Klimawandels geschützt werden, sondern durch energetische Sanierungsmaßnahmen auch einen Beitrag zu dessen Verhinderung leisten. Auf der ehemaligen, inzwischen versiegelten Mülldeponie sind eine große Photovoltaikanlage sowie der Austausch der drei dort bereits laufenden Windgeneratoren durch einen neuen, 120 m hohen Generator mit 3,4 MW Leistung geplant. Das Ziel dieser sowie weiterer Sanierungsmaßnahmen ist es, den gesamten Stadtteil bis 2040 klimaneutral zu machen.
- **Lärmschutz:** Gegenwärtig führt die Hauptverkehrsstraße mitten durch den Stadtteil, während die Bahntrasse an seinem östlichen Rand liegt. Mit der Verlegung der Straße parallel zu Trasse sollen zwei Lärmquellen zusammen gelegt werden und so, ergänzt durch eine Lärmschutzwand, zu einem deutlich beruhigteren und kohärenteren Stadtteil führen.
- **Soziale Fördermaßnahmen:** In dem 35 Quadratkilometer großen Stadtteil leben heute 55.000 Menschen aus 100 Nationen. Im Rahmen der IBA werden deshalb nicht nur technische Infrastrukturmaßnahmen gefördert, sondern auch soziale Projekte. Unter dem Stichwort „Kosmopolis“ sind verschiedene Integrationsmaßnahmen zusammen gefasst, darunter, neben zahlreichen Schulen, ein fächerübergreifend arbeitendes Bildungszentrum mit 40% englischsprachigem Unterricht, Nachbarschafts-workshops, Treffpunkte und Musikveranstaltungen mit unterschiedlicher kultureller Ausrichtung und eine „Uni der Nachbarschaft“.
- **Bunker:** Im Stadtteil steht ein riesiger, 1943 für 30.000 Menschen gebauter Bunker, der nach Kriegsende allen Sprengversuchen der Alliierten standhielt. Mit IBA-Mitteln wird der Bunker heute zu einer Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk und großem Warmwasserspeicher umgebaut.

- Gartenausstellung: Einige IBA-Fördermaßnahmen beziehen sich auf die Internationale Gartenausstellung, die übernächstes Jahr in Wilhelmsburg stattfinden wird und mit 2,5 Mio. BesucherInnen rechnet.

Projektförderung: Das Leitthema der IBA-Projektförderung ist die auf innerstädtische Peripherien bezogene „Metrozonenentwicklung“. Projekte mit dieser Ausrichtung können sich bewerben und bei Erfüllung der vorgegebenen Qualitätskriterien gefördert werden. Die Projekte müssen z.B. 30% über dem gültigen Standard der Energieeinsparung liegen und bei ihrer Umsetzung auf die in einer IBA-Liste aufgeführten Betriebe zurück greifen. Das im Folgenden dargestellte und besuchte „Open House“ ist ein Vorzeigeprojekt der IBA.



Das IBA-Projekt „Open House“ in Wilhelmsburg

Das „Open House“:³ Drei VertreterInnen der Baugemeinschaft „Schipperort“ informierten uns noch während unseres Aufenthalts auf dem IBA-Dock über die Hauptdaten des „Open House“:

- Initiiert wurde die Baugemeinschaft im Jahre 2005 von nur vier Personen. Es war zunächst schwierig, weitere Mitglieder zu gewinnen. Das änderte sich jedoch mit dem öffentlichen Interesse, das die Anerkennung als IBA-Projekt auslöste.
- Der Baukomplex umfasst 44 Wohneinheiten mit zusammen 5000 qm Wohnfläche.
- Die 44 Wohneinheiten befinden sich in unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen: 19 gehören (und werden bewohnt von) der Baugemeinschaft „Schipperort“, 12 befinden sich im Portefeuille der Baugenossenschaft „Schanze“, der Rest wurde frei verkauft.
- Der Neubau soll im Februar 2012 bezogen werden.⁴

³ Über das „Open House“ informiert ein eigener, im IBA-Büro ausliegender Folder.

⁴ Vgl. <http://www.schipperort.de/start.shtml>

Nach dieser Vorinformation wurde das Projekt ab 16:50 Uhr besichtigt, wo wir weitere Auskünfte bekamen.

Kosten: Die Planungs- und Baukosten beliefen sich auf insgesamt € 12 Mio., davon kamen € 1,6 Mio. aus IBA-Mitteln. Der Quadratmeterpreis bezugsfertiger Wohnfläche konnte auf dem für Hamburg niedrigen Wert von € 2.700 gehalten werden, auch weil es sich z.T. um öffentlichen, mit Krediten der KfW geförderten Wohnraum handelt. Der Baukostenzuschuss an die Genossenschaft liegt gegenwärtig noch etwas unter € 250/qm, eine Steigerung bis zu diesem Maximalbetrag ist aber möglich. Die Mieten für die 60 bis 130 qm großen und zu 75% barrierefreien Wohnungen liegen zwischen € 5,60/qm und € 6,90/qm.

Baugemeinschaft: Der zwischen den Mitgliedern der Baugemeinschaft geschlossene Vertrag sieht im Falle von Mieter- oder Eigentumswechseln die Zustimmung aller Parteien vor. Alle Parteien haften auch gemeinsam bei einem eventuellen Zahlungsausfall. Eine Leihgemeinschaft hilft weniger solventen Mitgliedern mit Krediten zu 3,5% Zinsen über eine Laufzeit von 6 Jahren.

Eindruck: Das „Open House“-Projekt konnte unter Rahmenbedingungen realisiert werden, die in Bremen nicht gegeben sind und sich wahrscheinlich auch nicht herstellen lassen. Mehr als das Einzelprojekt haben uns die Sanierungsziele und die dazu von der IBA angestoßenen, auf den gesamten Stadtteil bezogenen Sanierungsmaßnahmen beeindruckt.

Rückmeldungen zur Exkursion

Um 16:30 bestiegen wir den Bus zurück nach Bremen. Wer wollte hatte Zeit, seine/ihre Eindrücke auf einem Zettel zu notieren. Es gab die folgenden 19 Rückmeldungen.

„Ich fände es wunderbar, wenn im Laufe der Zeit vom neuen Hulsberg ein Impuls für die ganze östl. Vorstadt ausgehen würde – so wie diese IBA auf ganz Wilhelmsburg bezogen ist, aber tatsächlich ja nur kleine Teile verändert:

- Energie
- Verkehr
- Integration der Fraktionen (Beispiel die Universität der Nachbarschaft)“

„Quartier 21: erstaunlich ‚geräumig‘, wäre aber gerade deshalb im Viertel eher ein Fremdkörper.

Schwarzes Haus: eindrucksvoll, was mit Gruppenbau möglich ist, aber auch ein Beispiel, welche Tücken solche Projekte bergen.

Wilhelmsburg: architektonisch wenig anregend, interessant das Genossenschaftsprinzip.“

„Idee des Quartiervereins: verpflichtender Beitrag von allen Beteiligten für Projekte... wäre sinnvoll. Herzlichen Dank für die Organisation der interessanten Exkursion.“

„Viele Menschen überall, auch in unserer Nachbarschaft HH, setzen tolle + innovative Ideen um. Wir sind nicht allein, haben direkt vor der Tür viel Potenzial von dem wir lernen können.“

 Die Finanzierung mit Hilfe der Genossenschaft fand ich sehr interessant. Besonders aber die prinzipielle Hilfe der Bewohner für andere. Allerdings würde ich in keinem der besichtigten Modelle gerne wohnen. Die Kasteneubauten im Klinikbereich erinnern mich an auf mich tot wirkende Teerhofbebauung. Ich möchte es bunter.“

Ein sehr informativer Tag mit guten Erkenntnissen hinsichtlich gem. Wohnkonzepte. Wünsche mir für Bremen mehr Offenheit in dieser Angelegenheit von den Behörden sowie Bauträgern.“

„Ich kann mich nicht für eine bestimmte Station entscheiden: Das Ganze war toll!
 Aber nun doch:

1) Ehemaliges Krankenhausgelände (Quartier 21) als Möglichkeit der Bebauung (ist) mir zu dicht, aber tolle Integration des alten Bestandes und Neuen.

2) Sehr interessant das Schanzenprojekt (günstiger Wohnraum)“

„Mich überzeugte die Genossenschafts-Beteiligung beim „Open House“. Alle Projekte wurden sehr gut und informativ präsentiert. Vielen Dank.“

„Attraktives Nebeneinander von Alt + Neu im Quartier 21. Jede Farbe ist schön, Hauptsache es ist schwarz (nach Karl Valentin). Open House ist etwas enttäuschend, sparsame Architektur.“

„Ich fand die Fahrt insgesamt sehr interessant und Hoffnung machend, dass Wohnprojekte machbar sind. Mir ist deutlich geworden (IBA!), dass eine Förderung und Unterstützung der Stadt(der Politik äußerst bedeutsam ist. Mich würde der Genossenschaftsgedanke weiter interessieren. Mir scheint, dass das eine Wohnform ist, bei der Leute mit verschiedenen finanziellen Möglichkeiten gemeinsam wohnen können. Ich bedanke mich für die Organisation.“

„Das Barmbek-Projekt zeigt anschaulich, wie auf rel. Engem Raum grüne + verkehrssarme Baustrukturen entwickelt werden können – individuell und dennoch gemeinschaftlich. Überzeugend das Eilbek-Projekt. Zum IBA-Projekt: evt. Ein interessantes Nachahmungsbeispiel f. das neue Hulsberg ¼: Idee + Geldzuschuss. Ein überzeugendes Konzept für Verkehr + Mobilität fehlte jedoch m.M. nach bei allen 3 Projekten – obwohl der Verkehr fast 20% zum Klimawandel beiträgt.“

„Quartier 21: Blockstruktur wirkt veröden, das Projekt lebt von den Altbauten. Baugemeinschaften: Wir brauchen eine Anlaufstation (vgl. die Agentur in HH) nicht erst nach Freizug des Geländes.“

„Für mich am interessantesten (die) Erfahrungen der Familie Rotfuchs mit ihrer Baugemeinschaft.“

„Danke für die Organisation – gerne mehr Erkundungsfahrten – auch gerne genossenschaftlich + gemeinschaftlich wohnen. Einrichten von Radparkplätze kann man sich in Amsterdam + Kopenhagen etc. abgucken – Empfehlung an Hoch-Tief – ist nicht schwierig.“

„Die Innenstrukturen der Wohngruppen bzgl. Der Planungsphase sowohl als auch für die Wohnphase kennenzulernen war ebenso interessant wie die architektonischen Strukturen zu besichtigen.“

„Skalierbarkeit (Flexibilität) der Wohnungsgrößen u. Zuschnitte ‚Schwarzen Haus‘. Etablierung einer Baugruppe innerhalb eine Genossenschaft – komplexes Mehrebenenfinanzierungskonzept im Y-Haus Wilhelmsburg (Schipperort).“

„Gute Anregung zur organisatorischen Einbindung von Baugruppen in Genossenschaftsstruktur (am Beispiel) ‚Schipperort‘.“

„So unterschiedlich die Projekte auch waren, hat es einen total guten Einblick gegeben – sowohl das Quartier 21 als auch die Berichte von Rotfuchs in seiner Wohnung. Wäre bei anderer Exkursion gern dabei!“

„Gut, die Infos über Baugemeinschaft und über genossenschaftliches Finanzieren! (Wichtig: Wohnen auch für weniger gute Betuchte ermöglichen).“

+++++