

4.3

HAMBURG

In diesem Unterkapitel wird das Fallbeispiel Hamburg anhand von Interviews, Beobachtungen, Ortsbesichtigungen, wissenschaftlicher und grauer Literatur sowie Dokumenten und Onlinequellen behandelt. Im Sinne einer einheitlichen Sprache wird Hamburg im folgenden Kapitel als Kommune bezeichnet. Darunter wird die Rolle Hamburgs als Kommune verstanden, auch wenn die Organisationsform als Stadtstaat sich von anderen Kommunen unterscheidet. Zu Beginn werden die frühen Entwicklungen der Wohnprojekte und Kooperationen zwischen dem ersten kooperativen Experiment der 1970er-Jahre bis zum Ausbau der Kooperation in den 1980er- und 1990er-Jahren betrachtet. Des Weiteren wird die Entwicklung von Standardverfahren zur Schaffung erster kommunalpolitischer Grundlagen bis zur Etablierung einer Reihe von kommunalen Instrumenten und der Umsetzung von Quartiersentwicklungen mit Wohnprojekten beleuchtet. Zum Schluss werden die besonderen Merkmale der Kooperation zusammengefasst: die Neubau- und Genossenschaftsorientierung sowie die etablierten Verfahren und die Förderung.

4.3.1

FRÜHE ENTWICKLUNG DER WOHNPROJEKTE UND KOOPERATIONEN

GENOSSENSCHAFTLICHE TRADITION UND DIE PROTESTKULTUR

In Hamburg hat selbstorganisiertes und soziales Wohnen eine historisch gewachsene Bedeutung. So wurde die erste Hamburger Wohnungsbau-genossenschaft bereits 1862 gegründet.⁸³⁰ Nach dem Geografen Joscha Metzger galt Hamburg nach dem Zweiten Weltkrieg bis zu den 1980er-Jahren als „eine Hochburg der gemeinnützigen und staatlich regulierten Wohnungswirtschaft“⁸³¹. Zu den ältesten noch bestehenden Wohnungsbau-genossenschaften zählen die Ende des 19. Jahrhunderts gegründeten Genossenschaften wie die Allgemeine Deutsche Schiffzimmerer-Genossenschaft, der Altonaer Spar- und Bauverein und die Wohnungsgenossenschaft Hamburg-Wandsbek.⁸³² Während der genossenschaftlichen Gründungswellen der 1920er-Jahre und der Nachkriegszeit sind weitere Generationen Hamburger Traditionsgenossenschaften entstanden.⁸³³ Gleichzeitig wurden die Stadtentwicklung und insbesondere die Wohnungsbaupolitik in Hamburg durch Widerstandsbewegungen gegen den Abriss von Bestandshäusern und eine zivilgesellschaftliche Protestkultur geprägt. Im Zuge des Wiederaufbaus der 1950er-Jahre errichtete der als gemeinnützig anerkannte Konzern Neue Heimat mehrere Siedlungen in Hamburg und erstellte unter der Leitung des Architekten Ernst May das städtebauliche Projekt Neu-Altona, das eine großflächige Kahlschlagsanierung vorsah.⁸³⁴ Bereits in der Planungsphase erzeugte die autogerechte und durch Funktionstrennung geprägte Konzeption des Projekts kontroverse Diskussionen und Auseinandersetzungen: Zum einen wehrten sich die Grundbesitzer*innen gegen die Enteignung und zum anderen hielten einige Bewohner*innen den Zwangsräumungen

830 Martens, „Das Genossenschaftsgesetz von 1889 und der Gründungsboom in Hamburg“, 9.

831 Joscha Metzger, „Auseinandersetzungen um die ‚Bündnispolitik für das Wohnen‘ in Hamburg“, in *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*, hg. von Dieter Rink und Björn Egner (Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020), 66, <https://doi.org/10.5771/9783748908289>.

832 Hamburger Wohnbaugenossenschaften e.V., „Historisch tief verwurzelt“, Die Wohnungsbau-genossenschaften Hamburg, zugegriffen 25. Oktober 2022, <https://wohnungsbau-genossenschaften-hh.de/historisch-tief-verwurzelt/>.

833 Josef Bura und Tobias Behrens, „Neue Wohnungsbau-genossenschaften in Hamburg“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*, hg. von STATTBAU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 20.

834 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, Hrsg., *Die Neue Heimat. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, Materialien für politische Bildung und Demokratiebildung (Hamburg, 2019), 12, <https://www.hamburg.de/politische-bildung/12763366/die-neue-heimat/>.

stand.⁸³⁵ Nachdem die städtebaulichen Abriss- und Neubaumaßnahmen im östlichen Teil des Gebiets realisiert worden waren, wurde die Umsetzung des Projektes in den 1970er-Jahren von der Stadt gestoppt.⁸³⁶ Wachsende Protestbewegungen gegen den Abriss der Altbauten für die Errichtung der Hochhäuser mündeten in den 1970er-Jahren in erste Hausbesetzungen, die jedoch nach kurzer Zeit geräumt wurden,⁸³⁷ beispielsweise an der Ekhostraße im Stadtteil Hohenfelde 1973⁸³⁸.

DAS ERSTE KOOPERATIVE EXPERIMENT DER 1970ER-JAHRE

Das erste Experiment des kollektiven Wohnens im Neubau der 1970er-Jahre und zugleich ein frühes Beispiel für eine Kooperation zwischen Kommune, Wohngruppen und der kommunalen Wohnungswirtschaft wurde 1971 mit dem Projekt Block 6 des neuen Stadtquartiers Steilshoop angestoßen.⁸³⁹ Das Projekt entstand in einer Kooperation zwischen der Hamburger Kommunalverwaltung, der Baugesellschaft SAGA und einzelnen engagierten Personen.⁸⁴⁰ Als Bauherrin und Trägerin des Projektes übernahm die Baugesellschaft SAGA (damals eine gemeinnützige kommunale Baugesellschaft, heute kommunale Unternehmensgruppe⁸⁴¹) die Planung und Umsetzung, wobei die künftigen Mieter*innen bereits bei der Grundstücksentwicklung in eingeschränktem Maße mitsprechen konnten.⁸⁴² Im Block 6 wurden neben unterschiedlichen abgeschlossenen Wohnungen für einzelne Parteien auch 20 ‚Gruppen-Wohnungen‘ für bis zu sechs Personen sowie verschiedene Gemeinschaftsräume realisiert.⁸⁴³ Der Block agierte als Mieter gegenüber der Baugesellschaft über einen selbstverwalteten Verein, der die Wohnungen über Untermietverträge vergab.⁸⁴⁴ Arbeitsgruppen im Projekt leisteten die Selbstverwaltung der Wohnräume und Gemeinschaftsflächen, die Kommunikation sowie solidarische Selbsthilfeangebote.⁸⁴⁵ Das ambitionierte Projekt scheiterte nach wenigen Jahren. Josef Bura bezeichnet das Projekt als ‚wohnungspolitisches Fiasko‘ und wegen der Überforderung aller Beteiligten als ein Negativbeispiel für Wohnprojekte.⁸⁴⁶ Gleichwohl ist festzuhalten, dass das gescheiterte Experiment einige zukunftsweisende Ideen erprobt hat, die erst einige Jahrzehnte später wieder aktuell wurden.

835 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, 15–16.

836 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, 17.

837 Christoph Hoeft, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, Bd. 6 (Bielefeld: transcript Verlag, 2021), 84, <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-5828-6/stillstand-in-bewegung/>.

838 Landeszentrale für politische Bildung Hamburg, Museum für Hamburgische Geschichte, und Hamburgisches Architekturarchiv, *Die Neue Heimat. Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*, 26.

839 Gaudenz Risch, „Kollektivhäuser: zum Wohnmodell in Hamburg“, hg. von Verlags-AG der akademischen technischen Vereine, *Schweizerische Bauzeitung* Band 92 (13. Juni 1974): 586–87, <https://doi.org/10.5169/SEALS-72394>.

840 Risch, 587.

841 SAGA Unternehmensgruppe, „100 Jahre SAGA“, SAGA Unternehmensgruppe, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/100-jahre-saga>.

842 Risch, „Kollektivhäuser“, 586.

843 Risch, 586.

844 Risch, 587.

845 Risch, 587–88.

846 Josef Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, hg. von STATTBAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 1, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

Trotz der misslungenen Umsetzung konnte das Projekt Block 6 einige Ansätze wie die Kooperation zwischen Kommune, Wohnungsbauunternehmen und Initiativgruppen, experimentelle Grundrisse nach dem Prinzip von Clusterwohnungen sowie die Integration des gemeinschaftlichen Wohnens in eine andere Wohntypologie vordenken.

WOHNPROJEKTGRÜNDUNGEN DER 1980ER-, 1990ER- UND 2000ER-JAHRE

In den 1980er- und 1990er-Jahren wurden durch die Umwandlung der Hausbesetzungen in selbstverwaltete Wohnprojekte mithilfe der kommunalen Förderung einige historische Bauten erhalten.⁸⁴⁷ Beispielsweise konnte 1981 eine studentische Bewohner*inneninitiative nach Verhandlungen mit der Gesellschaft SAGA und dem Bezirk Eimsbüttel die historische Anlage des Schröderstiftes (s. Abb. 70–71) vor dem geplanten Abriss retten.⁸⁴⁸ Organisiert im Verein Mieterselbstverwaltung Schröderstift e. V. haben die Studierenden anschließend die Selbstverwaltung und die Sanierung mithilfe kommunaler Fördermittel übernommen.⁸⁴⁹

In den 1980er-Jahren gelang es der Hausbesetzung Hafenstraße (s. Abb. 72–73) trotz öffentlicher Kritik und Räumungseinsätzen ein dauerhaftes Bestehen des Projektes in mehreren Altbauten im Besitz der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft SAGA zu erkämpfen.⁸⁵⁰ Nach langjährigen Auseinandersetzungen und Verhandlungen zwischen den Bewohner*innen der Hafenstraße und der Vertreter*innen der Kommune wurden die Häuser 1995 an die Genossenschaft Alternativen am Elbufer verkauft.⁸⁵¹ Historiker Peter Birke (2014) bezeichnete die Entwicklung stadtpolitischer Diskussionen als Doppelstrategie.⁸⁵² Demnach wurden zum einen neue Besetzungen verhindert und zum anderen ein Teil der bestehenden Hausbesetzungen in legalisierte Strukturen überführt.⁸⁵³ Folglich trugen die Legalisierungen der Hausbesetzungen zur Entstehung von Wohnprojekten bei, die sich in ihren späteren Ausprägungen weiteren Zielgruppen inklusive mittelschicht- und eigentumsorientierter Gruppen öffneten.⁸⁵⁴

Nach mehreren geräumten Besetzungen in der Jägerpassage auf St. Pauli im Laufe der 1980er-Jahre gründete sich 1989 der Verein Jägerpassage (Jäpa) und übernahm das zuvor abrisssbedrohte Haus an der Wohlwillstraße in Selbstverwaltung (s. Abb. 74–75).⁸⁵⁵ In den 1990er-Jahren führte der Verein Verhandlungen mit der Kommune und sanierte das Haus durch Selbstbau und mithilfe der kommunalen Förderung im Rahmen des sogenannten

847 Bura, 2.

848 Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V., „Historie“, MSV-Schröderstift e.V., zugegriffen 1. November 2022, <https://msv-schroederstift.de/historie/>.

849 Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V.

850 Hoeft, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, 6:83–89.

851 Hoeft, *Stillstand in Bewegung? Kollektives Lernen in sozialen Bewegungen*, 6:90.

852 Peter Birke, „Sozialproteste im ‚unternehmerischen‘ Hamburg. Notizen zu ihrer Geschichte“, in *Stadt und soziale Bewegungen*, hg. von Norbert Gestring, Renate Ruhne, und Jan Wehrheim, Stadt, Raum und Gesellschaft (Wiesbaden: Springer Fachmedien, 2014), 91, https://doi.org/10.1007/978-3-658-01398-1_5.

853 Birke, 91.

854 Birke, 91.

855 Dachverband autonomer Wohnprojekte, „Initiative Jägerpassage | Dachverband autonomer Wohnprojekte“, Dachverband autonomer Wohnprojekte, zugegriffen 9. Januar 2024, https://dawvh.org/?page_id=68.

alternativen Baubetreuungsprogramms (ABB-Programm), was das langfristige Bestehen des Wohnprojektes Jäpa ermöglichte.⁸⁵⁶ In den Folgejahren blieb das Wohnprojekt als selbstverwalteter Mieter*innenverein in Immobilien im kommunalen Besitz bestehen.⁸⁵⁷



Abb. 70: Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Straßenansicht (eigene Aufnahme, April 2024)

856 Jonas Füllner und Benjamin Laufer, „Wohnprojekte in Gefahr: Für immer bleiben!“, Online Zeitschrift, *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 5. Februar 2015, <https://www.hinzundkunzt.de/fuer-immer-bleiben/>.

857 Füllner und Laufer.



Abb. 71: Hamburg Eimsbüttel, Schröderstift, Innenhof (eigene Aufnahme, April 2024)





Abb. 72: Hamburg St. Pauli, Hafenstraße, Fassade mit Graffiti und Aufschriften, u.a. mit der Aufschrift „WIR BLEIBEN ALLE“ (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 73: Hamburg St. Pauli, Hafenstraße, Fassaden mit zahlreichen Aufschriften
(eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 74: Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage an der Wohlwillstraße
(eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 75: Hamburg St. Pauli, Wohnprojekt Jäpa in der Jägerpassage, Innenhof
(eigene Aufnahme, Mai 2025)

NETZWERKE UND INITIATIVEN DER 1980ER- UND 1990ER-JAHRE

Parallel zu den vielfältigen Projektgründungen entstanden in den 1980er- und 1990er-Jahren selbstorganisierte Netzwerke. So wurde 1982 die Initiative Hamburger Wohngruppen (IHWG) gegründet, die bis Anfang der 1990er-Jahre als ehrenamtliches Wohnprojekte-Netzwerk agierte.⁸⁵⁸ Im Jahr 1992 übernahm das Neubauplenum die Aufgabe der ehrenamtlichen Netzwerkarbeit⁸⁵⁹ bis zur Auflösung Mitte der 1990er-Jahre.⁸⁶⁰ Die entstandene Lücke in der ehrenamtlichen Netzwerkarbeit wurde 1999 mit der Gründung des PROWO geschlossen.⁸⁶¹ Aus der jüngeren Zeit sind keine ehrenamtlichen Netzwerke von Wohnprojekten in Hamburg auffindbar und wurden auch in Interviews nicht genannt.

Anfang der 1980er-Jahre waren außerdem mehrere Wohnprojektinitiativen auf der Suche nach passenden Immobilien und führten dazu Verhandlungen mit der Kommune.⁸⁶² Bis Mitte der 1990er-Jahre entstanden in Hamburg rund 40 Wohnprojekte.⁸⁶³ Ab Mitte der 1980er-Jahre gründeten sich mehrere Dach- und Kleingenosensschaften.⁸⁶⁴

Eines der ersten, damals neuartigen Wohnprojekte war beispielsweise die WGJA (Wohngemeinschaft Jung & Alt), die als Initiative 1980 entstand, zunächst als Mieter*innenverein organisiert war und in den 1990er-Jahren in ein genossenschaftliches Neubauprojekt mündete.⁸⁶⁵ Eine der ältesten Kleingenosensschaften ist die 1985 gegründete Drachenbau St. Georg Wohngenossenschaft eG, die drei Altbauten instand setzte und als gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnprojekt bis heute existiert.⁸⁶⁶ Eine der ältesten Dachgenossenschaften ist die 1987 gegründete Wohnungsbau-genossenschaft Schanze eG, die ihre Arbeit mit dem Ankauf und der Legalisierung der bestehenden besetzten Häuser in der Schanzenstraße begann⁸⁶⁷ und in den Folgejahren ihren Bestand um weitere Wohnprojekte im Bestand und im Neubau erweiterte.⁸⁶⁸

858 Rochow, „25 Jahre WGJA. Das war ein Fest“, 20.

859 Rochow, 20.

860 Fried Lilleike und Ulrike Petersen, „PROWO – Neues Netzwerk in Hamburg“, hg. von STATTAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 5 (November 1999): 10, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/archiv/neue-wohnformen-und-soziale-stadtentwicklung/>.

861 Lilleike und Petersen, 10.

862 Dirk Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesitzer zum Hausbesitzer?“, in *Wohnpolitische Innovationen 90 [neunzig]*, hg. von Wohnbund (Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen, 1990), 270.

863 Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, 3.

864 Josef Reini, „Bewohnergenossenschaften: das war's? Hamburg brems Neugründungen von Genossenschaften aus“, hg. von STATTAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 8, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

865 Elke Rochow, „25 Jahre WGJA. Das war ein Fest“, hg. von STATTAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 19–20, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

866 STATTAU HAMBURG GmbH, „Drachenbau“, STATTAU HAMBURG, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://stattbau-hamburg.de/projekte/drachenbau/>.

867 Rosemarie Oltmann, „Die Schanze ist achtzehn! Ein Dach für die Dächer“, hg. von STATTAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 17–18, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

868 Wohnungsbau-genossenschaft Schanze e.G., „Die Entstehung der Schanze e.G.“, Schnaze, zugegriffen 27. Oktober 2022, <https://www.schanze-eg.de/die-entstehung-der-schanze-eg/>.

So wurde 2003 unter dem Dach der Schanze eG eines von Hamburgs ersten mehrgeschossigen Gebäuden im Passivhausstandard errichtet,⁸⁶⁹ in dem das generationenübergreifende Wohnprojekt 13 mit geförderten und frei finanzierten Wohnungen umgesetzt wurde (s. Abb. 76–77).⁸⁷⁰

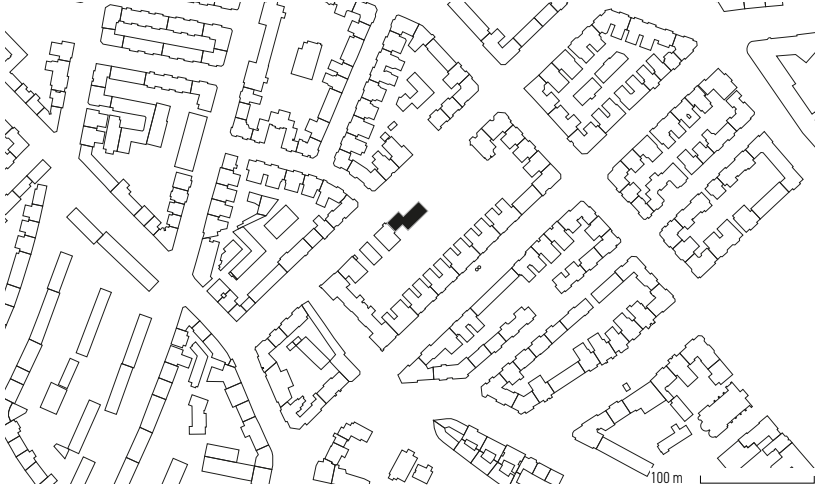


Abb. 76: Wohnprojekt 13 (schwarz) in Hamburg-Eimsbüttel (eigene Darstellung auf Grundlage von Open-StreetMap, swzpln.de [2024] sowie Projektinformationen⁸⁷¹)

869 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“, Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2011 (Hamburg, Juni 2011), 46–47, <https://www.hamburg.de/contentblob/12607276/0a717024ea3ef3de630f6743ebc18c46/data/download-baugemeinschaftspreis-2011.pdf>.

870 Wohnprojekt 13 GbR, „Wohnprojekt 13“, Wohnprojekt 13, 2023, <https://wp13.de/>.

871 Wohnprojekt 13 GbR, „Wohnprojekt 13“.



Abb. 77: Hamburg-Eimsbüttel, Wohnprojekt 13, ein Passivhaus umgesetzt 2003 unter dem Dach der Schanze eG (eigene Aufnahme, April 2024)



AUFBAU DER KOOPERATIVEN INSTRUMENTE IN DEN 1980ER- UND 1990ER-JAHREN

In den 1980er- und 1990er-Jahren begann die Kommune, mit kooperativen Instrumenten auf die Herausforderungen sanierungsbedürftiger Wohnungsbestände und die Forderungen aus der Zivilgesellschaft zu reagieren:

Die Stadt Hamburg hat in Zeiten der Hausbesetzungen nach einem Umgang mit dieser politischen Herausforderung gesucht. Die Häuser abzureißen war keine Lösung. Kreativ denkende Menschen in der Politik und auch in der Planung haben damals gesehen, dass sich irgendetwas verändert, und dass man dem etwas entgegensetzen musste.⁸⁷²

Im Jahr 1984 wurde nach Beschluss der Bürgerschaft ein Instandsetzungsprogramm mit Zuschüssen für Wohnungsanierungen durch Mieter*innen in Selbstverwaltung in den kommunalen Haushalt aufgenommen.⁸⁷³ Im Jahr 1987 verabschiedete der Senat weitere Regelungen zur Förderung alternativer Wohn- und Lebensformen mit dem sogenannten ABB-Programm.⁸⁷⁴ Die Ziele des ABB-Programms lagen im Erhalt preiswerten Wohnraums im Bestand durch Unterstützung baulicher Selbsthilfe, insbesondere von bedürftigen sozialen Gruppen in städtebaulichen Problemlagen.⁸⁷⁵ Dabei sollten zum einen alternative Wohnformen ermöglicht und zum anderen Arbeitssuchende für den Arbeitsmarkt weiterqualifiziert werden.⁸⁷⁶ Folglich wurden Mitte der 1980er-Jahre Institutionen gegründet, um als Sanierungsträger die Aufgabe der alternativen Baubetreuung zu übernehmen, darunter die STATTB AU HAMBURG aus zivilgesellschaftlichen Initiativen heraus und die Lawaetz-Stiftung als Initiative der Stadt.⁸⁷⁷ Die STATTB AU HAMBURG wurde im Jahr 1985 durch drei gemeinnützige Vereine (MIETER HELFEN MIETERN, Netzwerk Selbsthilfe Hamburg, Autonome Jugendwerkstätten Hamburg) gegründet.⁸⁷⁸ Im Interview berichtete die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTB AU über die frühere Arbeit der Organisation in der Begleitung von Hausbesetzungen auf dem Weg zur Legalisierung und auf der Suche nach dauerhaften Rechtsformen, beispielsweise in der Schanzenstraße.⁸⁷⁹ Des Weiteren wurde im Jahr 1986 die Gründung der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung als Reaktion auf die zivilgesellschaftlichen Forderungen der Stadt Hamburg initiiert und aus den Mitteln des Europäischen Sozialfonds mitfinanziert,⁸⁸⁰ um Projekte sowie Selbsthilfeinitiativen

872 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

873 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft Überlassung des Grundstücks Vorwerkstraße 21 ehemaliges Vorwerk-Stift - an die aus der „Patriotischen Gesellschaft von 1765“ hervorgegangene „Stiftung Freiraum e. V.“ ohne Gegenleistung im Wege der Leihe“, 7. November 1989, 1, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

874 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 „ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern““, 30. 04. 19, 2, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf.

875 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 „ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern““, 2.

876 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2.

877 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, 271.

878 Bura, „STATTB AU HAMBURG zwischen Hafenstraße und HafenCity“, 4.

879 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

880 Manuel Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“ (Dissertation zur Erlangung des Grades eines Doktors der Wirtschafts- und Sozialwissenschaften, Hamburg, Universität Hamburg, 1990), 211–12.

zu unterstützen und eine alternative Sanierungsträgerin und Verwalterin für Selbsthilfeprojekte in stadteigenen Immobilien zu installieren.⁸⁸¹ Im Jahr 1987 justierte die Stadt das Förderprogramm und ergänzte zusätzlich zu der projektbezogenen ABB-Förderung eine institutionelle Förderung für die sogenannten alternativen Sanierungsträger (AST).⁸⁸² Im Jahr 1987 wurden die STATTBau HAMBURG⁸⁸³ und die Lawaetz-Stiftung⁸⁸⁴ als alternative Sanierungsträger anerkannt:

Sowohl STATTBau als auch die Lawaetz-Stiftung haben institutionelle Förderung von der Stadt bekommen, damit sie die Projekte im Rahmen des Instandhaltungsprogramms überhaupt wirtschaftlich abwickeln konnten. Beide Träger werden nach wie vor gleichbehandelt und bekommen weiterhin im geringeren Umfang städtische Förderung, um Projekte umsetzen zu können, die wirtschaftlich nicht abgebildet werden können. Die wirtschaftliche Existenz wird jedoch durch die Einnahmen aus den Projekten generiert.⁸⁸⁵

Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung traten die beiden alternativen Sanierungsträger als Mediator*innen zwischen den Projektbeteiligten und der Kommune auf, um teils eskalierende Konfliktsituationen zu entschärfen und zukunftsgerichtete Verhandlungen zu führen.⁸⁸⁶ Zudem gründete die Lawaetz-Stiftung 1988 die Tochtergesellschaft Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, die die Aufgabe der Verwaltung von städtischen Liegenschaften in Nutzung von selbstverwalteten Wohnprojekten übernahm.⁸⁸⁷ Dabei wurden einige der von der Johann Daniel Lawaetz-Stadtentwicklungs-GmbH verwaltete Wohnprojekte durch die STATTBau betreut.⁸⁸⁸ Die Aufgaben der STATTBau in den 1980er-Jahren lagen nach der Beschreibung von Britta Becher (2010) in der Vermittlung zwischen der Kommunalverwaltung und den Wohnprojekten in den oftmals herausfordernden Verhandlungen, in der Erstellung baulicher und finanzieller Konzepte sowie in der Entwicklung tragfähiger Organisationsstrukturen.⁸⁸⁹ Die Zwischenbilanz zum Ende der 1980er-Jahre zeigte einerseits Erfolge in der Gründung und kommunalen Förderung der Intermediäre STATTBau und Lawaetz-Stiftung sowie in der Umsetzung der ersten Wohnprojekte mithilfe des kommunalen Förderprogramms. Im Jahr 1988 beschäftigte STATTBau zehn Mitarbeiter*innen⁸⁹⁰ und die Lawaetz-Stiftung 16 Mitarbeiter*innen (davon sechs über sogenannte Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen).⁸⁹¹ Einige Jahre später wurden die Projekte aus dieser Zeit im Hamburger Senat als

881 Osório, 214–16.

882 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, 272.

883 Bura, „STATTBau HAMBURG zwischen Hafenstraße und HafenCity“, 4.

884 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“, Lawaetz-Stiftung, zugegriffen 1. November 2022, <https://www.lawaetz.de/ueber-die-stiftung/wie-alles-anfang/>.

885 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

886 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

887 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“.

888 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 204.

889 Britta Becher, „25 Jahre STATTBau. Anders planen, bauen, wohnen“, hg. von STATTBau HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 17 (September 2010): 5–6, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

890 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 199.

891 Osório, 220.

„Impulsgeber für die Baugemeinschaften“ bezeichnet.⁸⁹² Andererseits scheiterten einige Gruppen trotz Unterstützung der Intermediäre unter anderem an den langwierigen Verhandlungen zur Immobilienübernahme und den noch nicht standardisierten Verfahren.⁸⁹³ Des Weiteren bemängelte Dirk Schubert 1990 die Belastung der Wohnprojekte durch jahrelange Verhandlungs- und Wartezeiten seit Anfang der 1980er-Jahre bis zur Freigabe der Mittel ab 1986 sowie die Einschränkungen der ursprünglich angestrebten Autonomie der Wohnprojekte durch die Auflagen der kommunalen Programme.⁸⁹⁴

Anfang der 1990er-Jahre wurden Altbausanierungen wegen schrumpfender Leerstände und steigender Immobilienpreise immer seltener.⁸⁹⁵ Mit dem steigenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und den verzeichneten Erfolgen der ersten Neubauvorhaben öffnete die Stadt Anfang der 1990er-Jahre ihre Förderung für Neubauprojekte.⁸⁹⁶ Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung entstanden in jener Zeit die ersten Wohnprojekte im Neubau und das Interesse der Projektgruppen an leerstehenden kommunalen Grundstücken nahm zu.⁸⁹⁷ Dabei begünstigten die eigentumsorientierten Förderangebote des Bundes und der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt in den 1990er-Jahren die zunehmende Umsetzung von Neubauwohnprojekten im individuellen Eigentum.⁸⁹⁸

Ende der 80er-Jahre, Beginn der 90er-Jahre ist es uns bei STATTAU gelungen, die ersten genossenschaftlichen Neubauprojekte umzusetzen. Das Prinzip Hausprojekte hat sich als gesellschaftliches Thema fortgesetzt, bis irgendwann – etwa zehn, fünfzehn Jahre später – die ersten Eigentumsgemeinschaften sich entschlossen hatten, zusammen zu bauen. Das Vokabular änderte sich, früher hieß es immer Wohnprojekte, jetzt heißt es Baugemeinschaften.⁸⁹⁹

In den 1990er-Jahren gewannen die bestehenden Wohnprojekte an Anerkennung und die neuen Wohnprojekte im Neubau und im individuellen Eigentum an Bedeutung.⁹⁰⁰ In der *Freihaus*-Ausgabe von 1998 schrieb der Mitgründer der STATTAU Josef Bura, dass Wohnprojekte nicht mehr für illegale Hausbesetzungen in Problemlagen, sondern für wohnungspolitische Innovationen ständen,⁹⁰¹ die auf bundesweiten und internationalen Konferenzen als Best-Practice-Beispiele präsentiert würden.⁹⁰²

892 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 „ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern“ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“ (Hamburg, 30. April 2019), 2, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/66588/stellungnahme_des_senats_zu_dem_ersuchen_der_buergerschaft_vom_5_september_2018_abb_wohnprojekte_selbstverwaltung_aller_projekte_langfristig_sichern_d.pdf.

893 Osório, „Intermediäre Organisationen. Neue Trägerformen zur Vermittlung zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich Stadterneuerung“, 204–210.

894 Schubert, „10 Jahre Wohnprojekte in Hamburg - von der Ausnahme zur Regel und vom Hausbesetzer zum Hausbesitzer?“, 274.

895 Reiner Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTAU-Buch*, hg. von STATTAU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 26.

896 Bura, „Hamburg – Stadt der Wohnprojekte. Innovativ und vielfältig“, 3.

897 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

898 Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, 28.

899 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

900 Krämer und Kuhn, *Städte und Baugemeinschaften*, 136.

901 Josef Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, hg. von STATTAU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, *Freihaus* Nr. 2 (Mai 1998): 1, [https://archiv.stattdau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,Heft%202%20\(PDF\),Heft%202%20ist.](https://archiv.stattdau-hamburg.de/kiosk/#:-:text=im%20Oktober%201998,Heft%202%20(PDF),Heft%202%20ist.)

902 Bura, 1.

In dieser Zeit hat STATTBÄU ihre Dienstleistungen in den Bereichen der Projektentwicklung, Baubetreuung und Finanzierungsberatung ausgebaut und weiterentwickelt.⁹⁰³ Seit Anfang der 1990er-Jahre wurde die gemeinnützige Tochtergesellschaft der Lawaetz-Stiftung – die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH – zur Immobilieneigentümerin, zunächst durch den Erwerb von Bestandsimmobilien⁹⁰⁴ (wie die selbstverwaltete Falkenried-Mietergenossenschaft⁹⁰⁵) und nachfolgend durch den Neubau von Wohnprojekten mit nachbarschaftlichen und sozialen Konzepten und Nutzungen.⁹⁰⁶

Zum Ende der 1990er-Jahre zogen Tobias Behrens von STATTBÄU und Karin Schmalriede von der Lawaetz-Stiftung eine positive Zwischenbilanz nach dem zehnjährigen Bestehen des Förderprogramms der alternativen Baubetreuung und wiesen gleichzeitig auf die sich verändernden städtebaulichen Rahmenbedingungen hin: Sowohl leerstehende Wohnungsbestände als auch Hausbesetzungen wurden rar.⁹⁰⁷ Im Jahr 1998 stellte Josef Bura fest, dass Wohnprojekte zunehmend auf die kommunale Grundstücksvergabe angewiesen waren und forderte hinsichtlich kommunaler Grundstücke für Wohnprojekte die Einführung von Quoten.⁹⁰⁸ Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung endete die ABB-Förderung nach rund 15 Jahren Anwendung um die Jahrtausendwende.⁹⁰⁹

Diese Art hoher Subvention wurde dann eingestellt. Spätere Projekte wurden mithilfe von zinsgünstigen Förderdarlehen der Wohnungsbaukreditanstalt, Vorgängerin der heutigen Investitions- und Förderbank, umgesetzt.⁹¹⁰

Insgesamt ist festzuhalten, dass sich die Stellung der Wohnprojekte in der Wohnungspolitik Hamburgs in den 1980er- und 1990er-Jahren stark verändert hat. Nach konfliktbeladenen Auseinandersetzungen der Hausbesetzungen mit der Kommune wurden schrittweise gemeinsame Wege eingeschlagen. Folglich hat das kommunale ABB-Programm zahlreiche Sanierungen in Selbstbau und die Entstehungen von Wohnprojekten unterstützt sowie zum Aufbau von intermediären Institutionen beigetragen. Folglich verfügte Hamburg zum Ende der 1990er-Jahre über erste kooperative Strukturen mit Wohnprojekten.

903 Josef Bura, „STATTBÄU HAMBURG - neue Qualitäten für das Planen, Bauen und Wohnen“, in *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBÄU-Buch*, hg. von STATTBÄU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 8–9.

904 Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, „Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH“, Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, zugegriffen 1. November 2022, <https://www.lawaetz-stadtentwicklung.de/>.

905 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Wie Alles Anfang“.

906 Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH, „Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH“.

907 Tobias Behrens und Karin Schmalriede, „Das ABB-Programm. Zur Zukunft alternativer Sanierung“, hg. von STATTBÄU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 2 (Mai 1998): 4, [https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:~:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20\(PDF\),-Heft%202%20ist](https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/#:~:text=im%20Oktober%201998,-Heft%202%20(PDF),-Heft%202%20ist).

908 Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, 1–2.

909 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

910 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

4.3.2

ENTWICKLUNG UND ANWENDUNG DER STANDARDVERFAHREN

BEGINN UND POLITISCHE GRUNDLAGE DER HEUTIGEN KOOPERATION

Am Anfang der 2000er-Jahre verfügte Hamburg über einen bedeutenden Bestand an selbstverwalteten Wohnprojekten, Organisations- und Trägerstrukturen, die seitens der Kommune als „eine sinnvolle Ergänzung der Instrumente der Stadtentwicklungspolitik“⁹¹¹ anerkannt wurden. Zu dieser Zeit verzeichnete die STATTBÄU 20 junge, nach 1980 gegründete Genossenschaften.⁹¹² Im Jahr 2002 verzeichnete die Stadt 31 realisierte Wohnprojekte mit rund 600 Wohnungen, zwischen 2003 und 2016 entstanden weitere 65 Wohnprojekte mit rund 1565 Wohnungen.⁹¹³ Die Dienstleistungsgesellschaft P 99 betreute Anfang der 2000er-Jahre die finanztechnische Verwaltung von etwa 500 selbstorganisierten Wohn- und Gewerbeeinheiten.⁹¹⁴ Als Intermediäre und alternative Sanierungsträger verfügten die STATTBÄU und die Lawaetz-Stiftung dabei über rund 15 Jahre Erfahrung in der Baubetreuung von Wohnprojekten. Die relativ günstigen Bedingungen der 1990er-Jahre waren nach Josef Bura durch die kommunale Förderung für Wohnprojekte in Neubau im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und die Vergabe von kommunalen Grundstücken an Wohnprojekte bedingt gewesen.⁹¹⁵ Im Interview beschrieb die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU eine Bandbreite an Wohnprojekten, die sich seit den 1980er-Jahren erweitert hatte:

Unsere ersten Projekte waren tatsächlich nur Instandhaltungsprojekte, die mit viel Selbsthilfe und sehr gemeinschaftlich aufgebaut waren. Es waren eher große Wohngemeinschaften ohne einzelne Wohneinheiten. In den Neubauprojekten ging es dann darum, auch Wohnungen für Wohngemeinschaften mit einzubeziehen. Die ersten Projekte waren eher genossenschaftlich organisiert, in dem Zusammenhang sind eine Menge neue kleine Genossenschaften entstanden. STATTBÄU hat einige junge kleine

911 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Stefan Schulz (CDU) vom 28.09.00 und Antwort des Senats. Drucksache 16/4856“, 6. Oktober 2000, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

912 Bura und Behrens, „Neue Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg“, 20.

913 Angela Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, in *Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen – Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere*, hg. von FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung (Hannover, 2016), 24, https://verein.fgw-ev.de/media/forum_konzeptverfahren_1.pdf.

914 Manuel Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, in *Wohnprojekte – Baugemeinschaften – soziale Stadtentwicklung: das STATTBÄU-Buch*, hg. von STATTBÄU HAMBURG GmbH (Hamburg, 2002), 60.

915 Bura, „Wohnungspolitik. Wo ist die Farbe grün?“, 1.

Genossenschaften mit ins Leben gerufen und mit Verbänden wie dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen darüber diskutiert, dass auch diese kleinen genossenschaftlichen Strukturen Lebenschance haben müssen.⁹¹⁶

Die zunehmende Nachfrage nach Wohnprojekten und die Umkehr von Altbauanierungen zum Neubau verlangten eine Stärkung und Strukturierung der kommunalen Instrumente sowie die Verankerung von Standardverfahren.⁹¹⁷ Ergänzend zu der punktuellen Beratung von Wohnprojekten durch die Liegenschafts- und Finanzverwaltung im Rahmen der Grundstücksvergabe richtete die Baubehörde 1999 im Amt für Wohnungswesen eine Beratungsstelle für Wohnprojekte ein.⁹¹⁸ Im Rahmen der Überarbeitung der kommunalen Wohnungsbauförderung 2001–2002 wurde zudem ein Förderprogramm für genossenschaftliche Wohnprojekte konzipiert.⁹¹⁹

Die Förderbank musste in den ersten Jahren von der Relevanz der Projekte und der Notwendigkeit der passenden Förderung überzeugt werden. Die Überzeugungsarbeit hat STATBAU über viele Jahre in gemeinsamen Auseinandersetzungen geleistet.⁹²⁰

Nach der anfänglichen Koordination der Anfragen durch die Finanzbehörde mit Schwerpunkt auf eigentumsorientierten Wohnprojekten und durch die Baubehörde mit Schwerpunkt auf den geförderten Wohnungsbau sah der Senat den Bedarf der Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle.⁹²¹ Diese sollte die Wohnprojekte und interessierten Personen über Grundstücksausschreibungen, Rechtsformen, Finanzierungsmodelle und Förderungsmöglichkeiten informieren.⁹²² Im Interview beschrieb die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften die Unzufriedenheit mit dem früheren Vorgehen bei Bewerbungen auf kommunale Grundstücke als einen Ausgangspunkt für eine Änderung der kooperativen Strukturen:

Die Liegenschaftsverwaltung hat zunächst anhand einer Liste mit städtischen Grundstücken die Bewerberlage ‚abgearbeitet‘. Die Gruppen konnten ein Grundstücksangebot annehmen oder eben ablehnen, wenn beispielsweise die Lage nicht die Vorstellungen der Gruppe traf. Die Listenbetrachtung war für alle nicht ganz befriedigend. Aus der Unzufriedenheit heraus entstand die Idee einer zentralen städtischen Anlaufstelle mit einem geregelten Verfahren. Ein engagierter Verwaltungsmitarbeiter hat sich zusammen mit einer damaligen Kollegin für die Gründung eingesetzt. Mit der Unterstützung diverser Fürsprecher, darunter Baubetreuer und einige Architekten, konnten sie die Idee politisch durchsetzen und erreichen, dass die Agentur für Baugemeinschaften 2003 gegründet wurde.⁹²³

Folglich wurde im Jahr 2003 mit Beschluss des Senats die Agentur für Baugemeinschaften in der Stadtverwaltung angesiedelt und ein Förderprogramm für Wohnprojekte eingeführt.⁹²⁴ Im Jahr 2004 startete unter Mitwirkung der Agentur für Baugemeinschaften ein Pilotprojekt in Kooperation mit Wohnprojekten für das Neubauquartier Kleine Horst im Bezirk Hamburg

916 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

917 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 19.

918 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Dr. Stefan Schulz (CDU) vom 28.09.00 und Antwort des Senats. Drucksache 16/4856“.

919 Schendel, „Finanzierung von Wohnprojekten in Hamburg“, 29.

920 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

921 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Antje Möller (GAL) vom 14. 07. 03 und Antwort des Senats. Drucksache 17/3076“, 22. März 2003, <https://www.buerger-schaft-hh.de/parldok/index>.

922 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg.

923 Interview mit Angela Hansen, 2021.

924 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 19.

Nord.⁹²⁵ Die Bezeichnung als ‚konkurrierendes Verfahren zur Erlangung von städtebaulichen Entwürfen für Baugemeinschaften‘ unterstreicht dabei den Fokus auf den Städtebau.⁹²⁶ So führte die Kommune in einem Gutachter*innenverfahren mit einem Preisgericht einen städtebaulichen Wettbewerb unter Beteiligung der interessierten Wohnprojektgruppen sowie von Politik und Verwaltung durch.⁹²⁷ Anschließend erfolgte die Anhandgabe der Grundstücke an die beteiligten Gruppen für ein Jahr Planungszeit.⁹²⁸ Dadurch handelte es sich um kein Konzeptvergabeverfahren, sondern um einen Beteiligungsprozess mit einer anschließenden Direktvergabe an die engagierten Wohnprojektgruppen. Seit Mitte der 2000er-Jahre hat Hamburg die Vergabe kommunaler Grundstücke als wohnpolitisches Instrument verstärkt genutzt und schrittweise ausgebaut. Im Jahr 2006 begann Hamburg mit der Vergabe und Veräußerung kommunaler Grundstücke im Rahmen der sogenannten Wohnungsbauoffensive, die auf die Erhöhung der Wohnungsbau-fertigstellungen durch die vergünstigten Vergabekonditionen zum Festpreis unter Voraussetzung einer Bauverpflichtung abzielte.⁹²⁹ In Bezug auf Wohnprojekte wurde 2006 lediglich eine Berücksichtigung in ‚angemessenem‘ Umfang festgehalten.⁹³⁰ In den Folgejahren wurden konkrete Vorgaben formuliert wie „bis zu 200 Wohneinheiten, mindestens aber 15 %“ der Flächen im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2008–2009,⁹³¹ sowie die „Vergabe von 20 % der Fläche an Baugemeinschaften“ im Koalitionsvertrag der Hamburgischen Bürgerschaft in der Legislaturperiode 2008–2011⁹³². Ende der 2000er- und Anfang der 2010er-Jahre wurden Wohnprojekte zu einem politisch anerkannten Baustein der Stadtentwicklung. Laut Koalitionsvertrag der Hamburgischen Bürgerschaft in der 19. Legislaturperiode (2008) sollten Wohnprojekte eine „tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden“.⁹³³ Außerdem wurde 2009 neben der Direktvergabe der Grundstücke an Wohnprojekte die Anwendung des Konzeptvergabeverfahrens unter Berücksichtigung des Preisgebots oder zum Festpreis für den Mehrfamilienwohnungsbau als Regelfall der Liegenschaftspolitik im Rahmen des Wohnungsbauentwicklungsplanes der Stadt Hamburg eingeführt.⁹³⁴ Dabei hat die Kommune sechs Kriterien für die Konzeptvergabeverfahren festgelegt: den Beitrag zur Integration, das städtebauliche Konzept, die energetischen

925 Angela Hansen, Hrsg., „Baugemeinschaften in Hamburg Ohlsdorf Kleine Horst“, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 12 (September 2005): 13, <https://archiv.stattdbau-hamburg.de/kiosk/>.

926 Hansen, 13.

927 Hansen, 14.

928 Hansen, 14.

929 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Verkauf von städtischen Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, Teil 2. Drucksache 18/7447“, 15. Januar 2008, 1–2, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

930 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2.

931 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Claudius Lieven (GAL) vom 21.01.08 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7794“, 29. Januar 2008, 1, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

932 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, „Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft der CDU und Bündnis 90/Die Grünen“, 17. April 2008, 41, https://www.nachhaltigkeit.info/artikel/hamburg_1399.htm.

933 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, 41.

934 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 5. Mai 2009, 47–48, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

Standards, die Miethöhe sowie den Anteil an familiengerechten Wohnungen und an Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.⁹³⁵ Im Jahr 2009 wurde zudem im Wohnungsbauentwicklungsplan die Festlegung des Grundstücksanteils von 20 Prozent bei kommunalen Grundstücksvergaben geregelt.⁹³⁶

In den 2010er-Jahren wurden Wohnprojekte als „eine feste Größe auf dem Hamburger Wohnungsmarkt“⁹³⁷ wahrgenommen und waren Teil der kommunalen Strategien. Der Wechsel zur SPD-Regierung 2011 führte zudem zur Stärkung bestimmter wohnungspolitischer Instrumente: So wurde der sogenannte Drittel-Mix verabredet mit dem Ziel, „pro Jahr und Bezirk eine Drittelung in der Bilanz der Baugenehmigungen von geförderten Mietwohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu erreichen“.⁹³⁸ Die Anwendung der Konzeptvergabeverfahren seit 2010 bewertet die Stadt rückblickend als einen „wichtige[n] Schritt einer aktiven, nicht preistreibenden Liegenschaftspolitik“.⁹³⁹ Im Regelfall wurde allerdings weder ein Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis noch ein Erbbaurecht, sondern die Bewertung des Konzepts mit 70 Prozent und des Preisgebots zu 30 Prozent zur Veräußerung von Grundstücken angewendet.⁹⁴⁰ Im Haushaltsbeschluss 2019/2020 wurden einige Eckpunkte der Weiterentwicklung des Konzeptvergabeverfahrens beschlossen, beispielsweise die Reduzierung der Gewichtung des Preisgebots bei der Bewertung und die verstärkte Anwendung des Erbbaurechts.⁹⁴¹ Für die Konzeptvergabeverfahren im Erbbaurecht wurde zudem die Deckelung des Grundstückspreises auf 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau festgelegt,⁹⁴² die auch für den geförderten Wohnungsbau in Wohnprojekten gilt.⁹⁴³ In den 2020er-Jahren werden Wohnprojekte in den stadt- und wohnungspolitischen Verträgen und Handlungsprogrammen der Landesregierung und der Bezirke in Hamburg verankert. Im Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit der Hamburgischen Bürgerschaft in der 22. Legislaturperiode (ab 2020) setzten die SPD und die Grünen das Ziel, Wohnprojekte in größeren Quartiersentwicklungen verstärkt zu integrieren, Förderbedingungen zu verbessern und weitere unterstützende Instrumente zu entwickeln.⁹⁴⁴ Demnach sollte außerdem die Hälfte der für Wohnprojekte reservierten Grundstücke an kleine

935 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 48–49.

936 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2, 29.

937 Matthias Kock, „Grüßwort“, in *Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen. Dokumentation der Fachtagung 22./23. September 2017*, hg. von Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Agentur für Baugemeinschaften (Hamburg, 2018), 3, <https://www.hamburg.de/contentblob/12761620/a57d488eccc50b8ff679f58fdd19bfff6/data/fachtagung-baugemeinschaften-2017.pdf>.

938 Metzger, „Auseinandersetzungen um die ‚Bündnispolitik für das Wohnen‘ in Hamburg“, 69.

939 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsbeschluss 2019/2020. Drucksache 21/18514. – Einzelplan 9.1 Finanzbehörde Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung für die Haushaltsjahre 2019/2020, Sozial gerechte Bodenpolitik für Hamburg“ und Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 28. November 2018, „Städtisches Eigentum nutzen und Wiederkaufsrechte der Stadt ausüben“ (Drucksache 21/15024) und zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 16. Januar 2019, „Neuausrichtung der Bodenpolitik für die Hamburgerinnen und Hamburger: Erbbaurechte nutzen und stärken sowie Liegenschaften des Bundes für bezahlbares Wohnen nutzen“ (Drucksache 21/15595)“, 1. Oktober 2019, 12, <https://www.buergerschaft-hh.de>.

940 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 12.

941 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 13–14.

942 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 16.

943 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 13.

944 SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, „Zuversichtlich, solidarisch, nachhaltig – Hamburgs Zukunft kraftvoll gestalten. Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft“, Grüne Hamburg, Juni 2020, 28, <https://www.gruene-hamburg.de/wp-content/uploads/2020/06/Koalitionsvertrag-SPD-Gr%C3%BCne-2020.pdf>.

Genossenschaften vergeben werden.⁹⁴⁵ In den Wohnungsbauprogrammen der Bezirke werden Wohnprojekte als Zielgruppen für kommunale Grundstücke und Entwicklungsgebiete betrachtet und festgelegt, beispielsweise im bezirklichen Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022 und im Wohnungsbauprogramm Altona 2023.⁹⁴⁶

Wir sind gestartet mit Baulücken, kleinen Grundstücken und einzelnen Flächen. Dann wurde der Wohnungsmarkt immer dichter und enger, die Nachfrage und die Konkurrenz wurden größer. Das städtische Wohnungsunternehmen sollte mehr bauen, und die einfachen Baugrundstücke wurden knapp. Später wurden Konversionsflächen, ehemalige Kasernen und Krankenhausgebiete entwickelt. In diesen größeren Entwicklungsgebieten werden bis zu 20 Prozent der Flächen für Baugemeinschaften reserviert, wie beispielsweise in dem IBA-Quartier in Wilhelmsburg. Und falls die Nachfrage dann nur für 15 Prozent reicht, dann sind wir eigentlich auch schon zufrieden. Wir schaffen die Zielquote nur im Geschosswohnungsbau auf größeren städtischen Flächen, nicht in der Gesamtstadt: Hamburg hat das Ziel, jedes Jahr 10 000 Wohnungen zu genehmigen, und nur rund 2000 Wohnungen davon sind auf städtischen Grundstücken. Und das Ziel ist, davon bis zu 20 Prozent mit Baugemeinschaften zu bauen. Vieles passiert auf privaten Grundstücken, und da haben wir relativ wenig Einfluss.⁹⁴⁷

Die Entwicklung der Kooperationen mit Wohnprojekten bildet sich in der zunehmenden Zahl der von der Stadt verzeichneten Wohnprojekte ab. So registrierte die Stadt Hamburg zwischen 1990 und 2002 circa 600 Wohnungen in 31 Wohnprojekten, die vor der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften umgesetzt wurden.⁹⁴⁸ Zwischen 2003 und 2016 vermerkte die Agentur für Baugemeinschaften weitere 1565 Wohnungen in 65 Wohnprojekten, die auf kommunalen Grundstücken oder mit Hilfe des Hamburger Förderprogramms entstanden.⁹⁴⁹ Im Jahr 2023 zählte die Agentur 3300 Wohnungen zu den umgesetzten Wohnungen dazu, mit Aussicht auf Verdoppelung dieser Zahl im Zuge der Entstehung der neuen Quartiere in Wilhelmsburg und Oberbillwerder mit einem Anteil an Wohnprojekten von 20 Prozent.⁹⁵⁰

945 SPD, Landesorganisation Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, 28.

946 Freie und Hansestadt Hamburg u. a., Hrsg., „Bezirkliches Wohnungsbauprogramm Hamburg-Mitte 2022“, 2022, <https://www.hamburg.de/mitte/wohnungsbauprogramm/>; Freie und Hansestadt Hamburg u. a., Hrsg., „Wohnungsbauprogramm Altona“, 2023, <https://www.hamburg.de/contentblob/17179692/37a64a-53c773aca8857a8a36c5e3e1a7/data/wohnungsbauprogramm-2023.pdf>.

947 Interview mit Angela Hansen, 2021.

948 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

949 Hansen, 24.

950 Angela Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, interviewt von Hugo Polauke, 18. Juli 2023, 3, <https://www.hamburg.de/contentblob/17273834/b26c0c23b0e6db487767a4977a75c519/data/31-07-23-pq-interview-mit-angela-hansen.pdf>.

KOMMUNALE AKTEUR*INNEN

Im Stadtstaat Hamburg fungieren die Fachbehörden als Landesministerien und übernehmen gleichzeitig die kommunalen Aufgaben in Zusammenarbeit mit den Bezirksamtämtern.⁹⁵¹ So wird das Grundprinzip der Organisation Hamburger Behörden auf der Website der Stadt Hamburg wie folgt zusammengefasst:

Als Stadtstaat ist Hamburg Bundesland und Stadt zugleich. Die Fachbehörden entsprechen den Ministerien in den Bundesländern. Sie planen strategisch, steuern und beraten den Senat. Zusammen mit den Bezirken nehmen sie auch kommunale Aufgaben wahr.⁹⁵²

In der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ist die Agentur für Baugemeinschaften angesiedelt, die als zentrale Anlauf-, Beratungs- und Koordinierungsstelle für Wohnprojekte dient.⁹⁵³ Zur Behörde für Finanzen gehört der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der für die Verwaltung und Vermarktung kommunaler Grundstücke und Immobilien zuständig ist.⁹⁵⁴ Im Rahmen von Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte arbeiten die LIG und die Agentur für Baugemeinschaften mit den zuständigen Bezirksamtämtern zusammen, wobei die Agentur federführend die Koordination der Verfahren und bei Bedarf die Abstimmung mit weiteren Fachämtern übernimmt.⁹⁵⁵ Unter der Leitung der Finanzbehörde und unter Beteiligung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (vertreten durch die Agentur für Baugemeinschaften), der Bezirksamtämter sowie der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz werden in der Dispositionsrunde Wohnungsbau unter anderem die Grundstücke für Wohnprojekte identifiziert und zur Vergabe an die Agentur für Baugemeinschaften reserviert.⁹⁵⁶ Seit 2003 übernimmt die Agentur für Baugemeinschaften die Beratung und Vernetzung von Projekten, die Vermarktung und Durchführung von Grundstücksvergaben sowie die strategische Entwicklung von Vergabeverfahren und Förderprogrammen, die den Schwerpunkt auf genossenschaftliche Wohnprojekte setzen.⁹⁵⁷ Im Interview mit dem Vertreter der Projektsteuerung bei HHBB Baubetreuung wurde die Bedeutung der Agentur für Baugemeinschaften hervorgehoben:

951 Freie und Hansestadt Hamburg, „Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen“, hamburg.de, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.hamburg.de/bsw/bsw-wir-ueber-uns/>.

952 Freie und Hansestadt Hamburg, „Die Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg“, hamburg.de, zugegriffen 7. Mai 2024, <https://www.hamburg.de/behoerden/3733948/fachbehoerden/>.

953 Freie und Hansestadt Hamburg, „Aufgaben der Agentur für Baugemeinschaften“, hamburg.de, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner-agentur-fuer-baugemeinschaften/>.

954 Freie und Hansestadt Hamburg, Freie und Hansestadt Hamburg, und Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, „Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)“, LIG, zugegriffen 6. März 2023, <https://immobilien-lig.hamburg.de/>; Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 22.

955 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 22–23.

956 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.0610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksamtämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 29.

957 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“.

Eine wichtige Akteurin auf städtischer Seite ist die Agentur für Baugemeinschaften, die Interessen der Baugemeinschaften innerhalb der Verwaltung und gegenüber der Politik vertritt und die Entstehung von Projekten begleiten kann. Sowohl für die Baugemeinschaften als auch für uns als Baubetreuer*innen ist es wichtig, in der Verwaltung eine Ansprechpartnerin zu haben, die Baugemeinschaften genau kennt und zu den mit dem Thema weniger vertrauten Akteur*innen innerhalb der Verwaltung vermitteln kann.⁹⁵⁸

Die Agentur wurde in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) angesiedelt⁹⁵⁹ und ging später in die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) über.⁹⁶⁰ Durch die Ansiedelung im Referat mit Zuständigkeiten im Bereich der Wohnungsbauflächen- und Projektentwicklung hat die Agentur einen frühzeitigen Zugang zu Informationen über geplante Gebiete und Flächen.⁹⁶¹ Die Agentur für Baugemeinschaften wurde mit einem Budget für drei volle Stellen ausgestattet und erhielt die Zuständigkeit für die Kommunikation mit Wohnprojekten und auch innerhalb der Kommune sowie für die Koordination der Grundstücksvergaben und die Unterstützung der Umsetzung des Förderprogramms.⁹⁶² Die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU beschrieb eine für Wohnprojekte positive Entwicklung durch die Tätigkeiten der Agentur für Baugemeinschaften:

Mit der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften hat sich die Arbeitsweise innerhalb der städtischen Strukturen geändert. Die Agentur kümmerte sich um die Zurverfügungstellung von Grundstücken, auf die sich Projekte bewerben konnten. Die allgemeine politische Situation in Hamburg hat sich für Baugemeinschaften positiv entwickelt, das Thema war immer auf der Agenda, egal aus welcher parteipolitischen Konstellation sich der Senat zusammensetzte.⁹⁶³

Nach dem ersten Jahr des Bestehens der Agentur für Baugemeinschaften veröffentlichte Klaus-Peter Friebe eine Zwischenbilanz in der *Freihaus-Ausgabe* von 2004.⁹⁶⁴ Demnach hat die Agentur einen hohen Bedarf und ein breites Interesse an dem Thema und an den kommunalen Grundstücken in innerstädtischen Lagen festgestellt.⁹⁶⁵ Trotz Reservierungen mehrerer kommunaler Grundstücke für Wohnprojekte bestand nach Friebe eine zentrale Herausforderung darin, das Angebot an Grundstücken an die Bedarfe der Wohnprojektinitiativen anzupassen.⁹⁶⁶ Um die Nachfrage und die Bedarfe an kommunalen Grundstücken zu erfassen, führte die Agentur für Baugemeinschaften eine Liste der Wohnprojekteinitiativen.⁹⁶⁷ Erst nach der Registrierung mit einem Interessentenbogen und einem Projektkonzept konnten sich Initiativen auf die Ausschreibungen kommunaler Grundstücke bewerben.⁹⁶⁸ Im Jahr 2009 registrierte die Agentur für Baugemeinschaften

958 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

959 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

960 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 20.

961 Hansen, 20.

962 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16.

963 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

964 Klaus-Peter Friebe, „Das erste Jahr Agentur für Baugemeinschaften“, hg. von STATTBÄU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 11 (Oktober 2004): 3, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

965 Friebe, 3.

966 Friebe, 3.

967 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 31.

968 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 31.

rund 100 Wohnprojektinitiativen mit mindestens drei Haushalten.⁹⁶⁹ Um die Erfolge zu dokumentieren und die Wohnprojekte sichtbarer zu machen, koordinierte die Agentur für Baugemeinschaften den Hamburger Baugemeinschaftspreis (Jahrgänge 2011⁹⁷⁰ und 2017⁹⁷¹), mit dem mehrere Wohnprojekte ausgezeichnet und in einer Dokumentation veröffentlicht wurden. Im Jahr 2023, nach 20 Jahren des Bestehens, konnte die Agentur für Baugemeinschaften eine positive Bilanz bezüglich der Anerkennung der Mehrwerte von Wohnprojekten in Politik und Verwaltung ziehen:

Nachdem die ersten Projekte realisiert waren, hat die Politik zunehmend verstanden, dass Baugemeinschaften etwas Gutes sind. Wenn wir diese Gruppen in die Quartiere integrieren, hat das einen sozialen Mehrwert und es ergeben sich Synergieeffekte, die natürlich auch für die Stadt sinnvoll und gut sind. Das Thema ist jetzt in den politischen Gremien, in den Bezirksämtern, in den Fachdienststellen bekannt.⁹⁷²

Für die Förderung und Finanzierung der Wohnprojekte mit Schwerpunkt auf Genossenschaften ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank zuständig.⁹⁷³ Eine weitere kommunale Akteurin ist die 2010 eingerichtete Wohnungsbaukoordination, die „die behördenübergreifende Umsetzung der Wohnungsbaupolitik des Senats und die Zusammenarbeit der Behörden und Bezirksämter beim Thema Wohnungsbau“⁹⁷⁴ unterstützt. Die Wohnungsbaukoordination ist mit einer Stabsstelle ausgestattet und bei der oder dem zuständigen Staatsrät*in angesiedelt.⁹⁷⁵ Im Interview beschrieb der Vertreter der Projektsteuerung bei der HHBB Baubetreuung die unterstützende Rolle der Wohnungsbaukoordination für Wohnprojekte, die durch Verzögerungen in Verwaltungsabläufen bei der Umsetzung behindert werden:

Wenn Verwaltungswege zu lange dauern oder irgendwo Hindernisse im Weg sind, versucht die Wohnungsbaukoordination, Klärung zwischen den verschiedenen beteiligten Institutionen herbeizuführen. Die Wohnungsbaukoordination kann besonders wirkungsvoll bei Hindernissen auf Verwaltungsseite unterstützen, zum Beispiel in der Bearbeitung eines Bauantrags oder bei Fertigstellung einer Erschließung. Die Abwicklung läuft meistens über uns als Baubetreuer*innen und die Kommunikation mit der Wohnungsbaukoordination läuft je nach Gruppe unterschiedlich. Viele Gruppen wären in diesem Bereich fachlich überfordert, denn es geht um komplexe Themen. Es gibt aber auch Gruppen, die fachlich gut aufgestellt sind und ihr Anliegen selbst transportieren wollen. Dann übernehmen sie den Erstkontakt mit der Wohnungsbaukoordination, und manchmal spricht eine Gruppenvertreter*in bei einer Veranstaltung die Staatssekretärin direkt an.⁹⁷⁶

969 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 31.

970 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“.

971 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen bauen lohnt sich!“, Dokumentation des Baugemeinschaftspreises 2017 (Hamburg, Februar 2018), <https://www.hamburg.de/contentblob/12986394/e279a08b916632214b46522e708a0742/data/baugemeinschaftspreis-2017.pdf>.

972 Hansen, 20 Jahre Agentur für Baugemeinschaften, 2–3.

973 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Förderung für Baugemeinschaften | IFB Hamburg“, IFB Hamburg, zugegriffen 6. März 2023, <https://www.ifbh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum#ansprechpartner>.

974 Freie und Hansestadt Hamburg, „Behördenübergreifende Koordination. Hamburg hat eine Wohnungsbaukoordinatorin“, [hamburg.de](https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinatorin/), zugegriffen 24. Juli 2023, <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbau/3928898/wohnungsbaukoordinatorin/>.

975 Freie und Hansestadt Hamburg.

976 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

Eine weitere kommunale Akteurin ist die 2020 gegründete Gesellschaft ABB GmbH & Co. KG Trägerschaft und Verwaltungseinheit für Wohnprojekte in Form von Mieter*innengemeinschaften in Immobilien im kommunalen Eigentum (s. Abb. 78).⁹⁷⁷ Nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTAU und des Mitglieds des Aufsichtsrats der ABB GmbH & Co. KG wurde die Gesellschaft gegründet, „um den Projekten, die mit ABB-Instandhaltungsmitteln ertüchtigt wurden, eine Zukunft zu geben und sie zukunftsfähig zu gestalten“.⁹⁷⁸ Die ABB Management GmbH dient als Verwalterin und die ABB GmbH & Co. KG als Eigentümerin für zehn Wohnprojekte, die in den 1980er- und 1990er-Jahren mithilfe der kommunalen Förderung in Selbstbau instand gesetzt⁹⁷⁹ und in den Folgejahren in Selbstverwaltung und teilweise in Kooperation mit sozialen Trägern betrieben wurden.⁹⁸⁰ Den Anstoß für die Gründung gaben die betroffenen Wohnprojekte⁹⁸¹, die sich im Dachverband autonomer Wohnprojekte organisierten und eine langfristige Sicherung ihres Selbstverwaltungsrechts und der niedrigen Mieten forderten.⁹⁸²

Die Wohnprojekte unter dem Dach von ABB Management GmbH und ABB GmbH & Co. KG wurden in der Stellungnahme des Senats von 2018 als Impulsgeber für spätere Wohnprojekte bezeichnet.⁹⁸³ Darunter sind Wohnprojekte mit Wohnangeboten für Menschen, die sich durch verschiedene Faktoren wie Fluchterfahrung, Obdachlosigkeit oder Suchterkrankungen auf dem konventionellen Wohnungsmarkt nicht versorgen können.⁹⁸⁴ Zwei Wohnprojekte wurden in der Vergangenheit an das kommunale Wohnungsbauunternehmen SAGA veräußert und im Zuge der Gründung der ABB GmbH & Co. KG von der Kommune zurückgekauft, da „es sich hierbei um selbstverwaltete ABB-Projekte handelt, die nicht in das Portfolio der SAGA passen“.⁹⁸⁵ Das Ziel dieser Trägerschaft ist eine langfristige Sicherung der Wohnprojekte und der Mietstruktur, sodass der Verkauf der Immobilien ausgeschlossen wird.⁹⁸⁶ Darüber hinaus können weitere Wohnprojekte in die Gesellschaft aufgenommen werden.⁹⁸⁷

977 Freie und Hansestadt Hamburg und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Städtische Immobilien-gesellschaft für Projekte der Alternativen Baubetreuung (ABB) gegründet“, hamburg.de, zugegriffen 15. November 2021, <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/13659510/2020-03-02-bsw-immobilien-gesellschaft-abb/>.

978 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

979 S. Kapitel 4.3.1.

980 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 3.

981 Darunter beispielsweise das Wohnprojekt Jäpa in den Jägerpassengen auf St. Pauli, s. Abschnitt 4.3

982 Dachverband autonomer Wohnprojekte, „Dachverband autonomer Wohnprojekte“, Dachverband autonomer Wohnprojekte, zugegriffen 9. Januar 2024, <https://dawhh.org/>; Füllner und Laufer, „Wohnprojekte in Gefahr“, Benjamin Laufer, „Neue Immobilien-gesellschaft: Wie Hamburg seine Wohnprojekte rettet“, Online Zeitschrift, *Hinz & Kunzt. Das Hamburger Straßenmagazin* (blog), 29. Mai 2019, <https://www.hinzundkuntz.de/wie-hamburg-seine-wohnprojekte-rettet/>.

983 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Drucksache 21/17030. Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 2.

984 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

985 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

986 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 3.

987 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 4.

Die Projekte sind als Vereine organisiert und tragen die Verantwortung für die Vermietung und die Instandhaltung, damit die Gebäude nicht verfallen. Sie hatten ihre Verträge mit den Eigentümern – entweder mit der SAGA oder mit der Stadt Hamburg. Um sie alle unter einem Dach zu vereinen, sind die Immobilien jetzt in die ABB-Gesellschaft überführt worden, wodurch sich vertraglich für die Vereine erstmal nichts geändert hat. Zunächst wurden die Projekte über die Lawaetz-Stiftung verwaltet. Nach der Gründung der ABB-Gesellschaft wurde die Verwaltung der steg Hamburg übertragen. Es steht die Kommunikation an, um einerseits die Mieten gering zu halten und andererseits den aktuellen technischen Anforderungen gerecht zu werden. Die Verwaltungsstruktur der ABB-Gesellschaft muss sich perspektivisch ebenso selbst tragen. Die Herausforderungen sind groß. Die ABB-Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat als überwachendes Gremium, besetzt durch Menschen aus der Wohnungswirtschaft, der Sozialbehörde, der Finanzbehörde und der Projektbegleitung.⁹⁸⁸

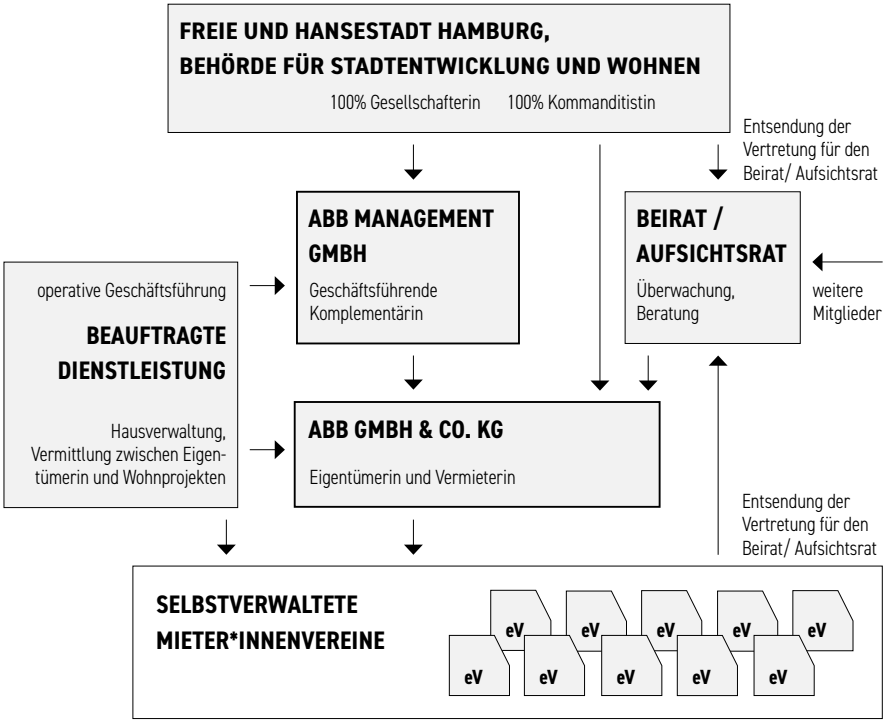


Abb. 78: Struktur der kommunalen ABB-Gesellschaft, Prinzipdarstellung (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der Stadt Hamburg⁹⁸⁹ und Interviewaussagen)

988 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

989 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Drucksache 21/17030, Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 5. September 2018 ‚ABB-Wohnprojekte: Selbstverwaltung aller Projekte langfristig sichern‘ (Drucksache 21/14135) Haushaltsplan 2019/2020 Einzelplan 6.1 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Nachbewilligung nach § 35 Landeshaushaltsordnung“, 4–5.

INTERMEDIÄRE AKTEUR*INNEN

Im intermediären Bereich der Projektsteuerung sind in Hamburg sogenannte Baubetreuer*innen tätig: So werden in Hamburg sowohl Träger als auch Personen bezeichnet, die die Betreuung der Wohnprojekte als Dienstleistung anbieten und von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannt und als Ansprechpersonen empfohlen werden. Mit Ausnahme der Traditionsgenossenschaften⁹⁹⁰ ist die Beauftragung von Baubetreuer*innen für Wohnprojekte, die eine eigene Rechtsform gründen und sich in Hamburg auf städtische Grundstücke bewerben, verpflichtend:

Die Stadt Hamburg sieht eine professionelle Begleitung als Gelingensfaktor und verpflichtet bei der Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften zur Beauftragung einer Baubetreuung. Gerade wenn die Kosten stark steigen und Finanzierungen ins Wackeln kommen, brauchen Projekte tatsächlich Unterstützung, die weder die Gruppe noch ein Architekturbüro leisten kann. Deshalb halte ich diesen Ansatz der Stadt Hamburg für richtig. In Hamburg haben wir eine relativ große Szene, es gibt inzwischen mindestens sechs Firmen, die Baubetreuung von Baugemeinschaften anbieten.⁹⁹¹

Die von der Agentur für Baugemeinschaften anerkannten Baubetreuer*innen werden auf der Website der Agentur aufgelistet,⁹⁹² darunter beispielsweise die in den 1980er-Jahren gegründete STATTBAU und die Lawaetz-Stiftung, die 1999 gegründete Conplan Projektentwicklungsgesellschaft⁹⁹³ sowie die 2014 gegründete HHBB Baubetreuung GbR⁹⁹⁴.

Da wir demnächst in Wilhelmsburg und anderen IBA-Gebieten 20 Prozent Baugemeinschaften umsetzen wollen, kommt viel Arbeit auf die Baubetreuer zu. Manchmal sehen wir in einem Verfahren bei beispielsweise zehn Bewerbungen dieselben Baubetreuer dreimal, und immer im Interesse einer anderen Gruppe. Das ist viel Aufwand für die Baubetreuer und deshalb wäre es nicht schlecht, wenn die Konkurrenz noch ein bisschen steigt.⁹⁹⁵

Die Baubetreuer*innen benötigen „eine Erlaubnis nach § 34 c Abs. 1 Punkt 3b der Gewerbeordnung gemäß des Baugemeinschaftsförderprogramms der Investitions- und Förderbank Hamburg“,⁹⁹⁶ wobei die Ausrichtung der Aufgaben und Zielgruppen variiert. Nach Interviewaussage des Vertreters der HHBB Baubetreuung übernehmen die Baubetreuer*innen verschiedene Querschnittsaufgaben:⁹⁹⁷

Zu unserem fachlichen Tätigkeitsfeld als Baubetreuer*innen gehört die Berechnung der Finanzierung, der Wirtschaftlichkeit, des Eigenkapitals und der Mithöhe. In der frühen Phase unterstützen wir Gruppen auch bei der Wahl der Rechtsform. Ein großer Tätigkeitsbereich ist die Begleitung der Planung. Wir vermitteln den Planungsprozess an die Gruppe und achten darauf, dass die Ziele der Gruppe Berücksichtigung finden.

⁹⁹⁰ Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

⁹⁹¹ Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

⁹⁹² Freie und Hansestadt Hamburg, „Alle wichtigen Adressen rund ums Thema Baugemeinschaften“, hamburg.de, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/ansprechpartner/1271772/adressen/>.

⁹⁹³ Conplan Projektentwicklungsgesellschaft, „Conplan GmbH - Wohnprojekte in Norddeutschland - Gut aufgestellt“, Conplan Projektentwicklung, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.conplan-projekte.de/conplan/gut-aufgestellt.html?type=rss%27%27%27%27A%3D0%27%27%27A%3D0%27A%3D0>.

⁹⁹⁴ HHBB Baubetreuung, „Home“, HHBB Baubetreuung, zugegriffen 13. Januar 2023, <https://www.hhbb.hamburg/>.

⁹⁹⁵ Interview mit Angela Hansen, 2021.

⁹⁹⁶ Interview mit Angela Hansen, 2021.

⁹⁹⁷ Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

(...) Und zum Schluss geht es um die Anschlussfinanzierung, Verhandlungen mit Finanzierungs- und Kooperationspartner*innen, Abschluss und Abrechnung. Danach übergeben wir die Gruppe in die völlige Selbstständigkeit.⁹⁹⁸

Die Schwerpunkte liegen dabei beispielsweise auf der Zusammenarbeit mit Stiftungen und kirchlichen Organisationen wie der Lawaetz-Stiftung und der STATTBAU oder auf Wohnprojekten im individuellen Eigentum wie bei Conplan.⁹⁹⁹ Gleichwohl arbeiten einige Baubetreuer*innen sowohl mit Wohnprojekten im genossenschaftlichen als auch im individuellen Eigentum.¹⁰⁰⁰ Über die unmittelbare Projektsteuerung und Beratung hinaus agieren die Baubetreuer*innen an der Schnittstelle zwischen Wohnprojekten, Politik und Verwaltung:

Sie sind alle miteinander vernetzt, und wenn sie etwas verändert haben wollen, kommunizieren sie es über die Politik. Auf diesem Wege versuchen sie, die Themen durchzusetzen, die ihnen wichtig sind. Häufig geht es um die Unterstützung von kleinen Genossenschaften, weil wir einen politischen Auftrag dazu haben und die Umsetzung aufgrund der hohen Finanzierungsanforderungen einen hohen Kraftaufwand mit sich bringt.¹⁰⁰¹

Mit zunehmender Zahl der entstandenen Wohnprojekte gewannen zudem die Verwaltungsaufgaben an Bedeutung. So gründeten 1999 die STATTBAU Hamburg, die Gesellschaft für Arbeit, Technik und Entwicklung (GATE) und die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen die ‚Dienstleistungsgesellschaft für unkonventionelle Wohn- und Gewerbeprojekte‘¹⁰⁰² P 99 GmbH, um Wohnprojekte bei finanztechnischen Aufgaben professionell zu unterstützen.¹⁰⁰³ Die drei Gesellschafterinnen verpflichteten sich dabei, die „Gewinne der GmbH nicht abzuschöpfen, sondern mit Überschüssen die Qualität der Betreuung zu verbessern“.¹⁰⁰⁴ Dieser Grundsatz wurde langfristig fortgeführt, wobei heute nicht mehr GATE, sondern die zahlenkombinat GbR als ‚Kollektiv‘ der P 99-Beschäftigten als dritter Gesellschafter agiert.¹⁰⁰⁵ Im Jahr 2022 betreute P 99 rund 1800 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Hamburg:¹⁰⁰⁶

Fast alle kleinen Genossenschaften nehmen Verwaltungsdienstleistungen der Verwaltungsgesellschaft P 99 in Anspruch. Sowohl die Dachgenossenschaften Schanze und die Wohnreform als auch die Ein-Haus-Genossenschaften geben bestimmte Verwaltungsaufgaben gern ab, da ihre Strukturen zu klein sind, um die gesamte Verwaltung selbst leisten zu können. Die P 99 übernimmt die Mietenverwaltung, die Betriebskostenabrechnung und die Erstellung der Bilanzen unter Berücksichtigung der buchungstechnischen Anforderungen, die an Genossenschaften geknüpft sind.¹⁰⁰⁷

998 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

999 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1000 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1001 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1002 Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, 60.

1003 Osório, 60; P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Projekte – P 99“, P 99 Gebäudeverwaltung, zugegriffen 28. November 2022, <https://p-99.de/projekte/>.

1004 Osório, „Von der Eleganz der Ziffern: Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte“, 60.

1005 P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Gesellschafter“, P 99 Gebäudeverwaltung, zugegriffen 28. November 2022, <https://p-99.de/gesellschafter/>.

1006 P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH, „Projekte – P 99“.

1007 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

Seit 2005 trifft sich regelmäßig die durch die Agentur für Baugemeinschaften organisierte Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB), initiiert durch die STATTBÄU.¹⁰⁰⁸ Die Idee basiert auf den Erfahrungen der 1980er- und 1990er-Jahre im Rahmen des Programms der alternativen Baubetreuung (ABB).¹⁰⁰⁹ Im Interview beschrieb die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften die KORB-Runde als „eine große Bandbreite an beteiligten Akteuren, die alle sehr diskussionsfreudig und konstruktiv-kritisch sind“.¹⁰¹⁰ In den sogenannten KORB-Runden kommen die Baubetreuer*innen, die Vertreter*innen der Agentur für Baugemeinschaften und der zuständigen Behörden sowie der Förderbank und weitere Akteur*innen über aktuelle Themen und Herausforderungen der Wohnprojekte und der Verfahren in den Austausch.¹⁰¹¹ Die KORB-Runde widmet sich verschiedenen Themen wie Finanzierung, Förderung und Öffentlichkeitsarbeit sowie der Gestaltung von Kriterien für Konzeptvergabeverfahren.¹⁰¹²

Wir haben eine regelmäßige Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB), die alle zwei bis drei Monate stattfindet und je nach Thema leicht unterschiedliche Besetzung hat. Bis zu 30 Personen sind dabei: Baubetreuer, kooperierende Genossenschaften, Kollegen aus dem sogenannten Förderreferat, von der Förderbank (IFB), vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), von der Sozialbehörde und von der Architektenkammer. In den KORB-Runden findet ein intensiver Austausch statt. Wir machen einen Vorschlag für die Tagesordnung, die gerne von den Teilnehmern ergänzt wird. Die städtischen Vertreter, dazu gehört auch die städtische Projektentwicklungsgesellschaft IBA, gehen in einen konstruktiven Austausch mit allen Beteiligten. Wir erhalten viele Anregungen und müssen gegebenenfalls unsere Planungen überarbeiten. Deshalb hat diese Runde einen gewissen Einfluss auf das, was wir tun. Als Verwaltung finden wir es richtig, dass wir uns dieser Diskussion stellen.¹⁰¹³

Insgesamt ist festzustellen, dass die kooperativen Strukturen in Hamburg auf vielfältigen professionalisierten Akteur*innen aufbauen. Zum einen verfügt Hamburg über mehrere erfahrene Organisationen im Bereich der Projektsteuerung und Baubetreuung von Wohnprojekten. Zum anderen agiert die in der Kommunalverwaltung angesiedelte Agentur für Baugemeinschaften als zentrale Koordinierungs- und Anlaufstelle für Wohnprojekte, Baubetreuer*innen und verschiedene Ämter. Mit der ABB-Gesellschaft als kooperative Dachträgerschaft und der Verwaltungsgesellschaft P99 können Wohnprojekte in Hamburg außerdem auf die Unterstützung der verwaltenden Strukturen zugreifen. Ein weitere Akteurin ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank als Fördermittelgeberin für Wohnprojekte.

1008 Tobias Behrens, „Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft“, hg. von STATTBÄU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (Oktober 2019): 5, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

1009 Behrens, 5.

1010 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1011 Behrens, „Jubiläum der Koordinierungsrunde Baugemeinschaft“, 5.

1012 Karsten Wagner, „Zusammen bauen lohnt Mehr als ‚MySpace‘ für Baugemeinschaften“, hg. von STATTBÄU HAMBURG Entwicklungsgesellschaft mbH, *Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*, Freihaus Nr. 16 (September 2009): 16, <https://archiv.stattbau-hamburg.de/kiosk/>.

1013 Interview mit Angela Hansen, 2021.

GRÜNDUNGSHILFE UND FÖRDERUNG

In der Gründungshilfe und im Bereich der Förderung ist die Rolle der in der Kommunalverwaltung angesiedelten Agentur für Baugemeinschaften hervorzuheben. Diese führt eine Website mit aktuellen Informationsangeboten und organisiert verschiedene Veranstaltungen in digitalen sowie analogen Formaten.¹⁰¹⁴ Im Interview wurde insbesondere die sogenannte Kontaktbörse positiv hervorgehoben:

Die Kontaktbörse ist ein tolles Format. Wir haben nicht erwartet, dass es so gut anläuft. An der ersten Veranstaltung haben rund 150 Leute teilgenommen, und auch online funktioniert es relativ gut. In Wilhelmsburg wollen wir ein neues Bewerbungsverfahren mit mehreren Stufen starten, von der Veröffentlichungsphase über Interessensbekundungsphase, Bewerbungsphase zur Qualifizierungsphase. So ein Verfahren lässt sich mit den Vernetzungsangeboten der Kontaktbörse gut begleiten.¹⁰¹⁵

Außerdem bietet die Agentur für Baugemeinschaften Informationen zu den lokalen Dachträgerschaften für Wohnprojekte. Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften kooperieren etwa 12 von über 30 Hamburger Traditionsgenossenschaften als Dachträger*innen mit Wohnprojekten.¹⁰¹⁶ Die Agentur für Baugemeinschaften führt zudem eine online verfügbare Liste der anerkannten Baubetreuer*innen, die bei Bewerbungen auf kommunale Konzeptvergabeverfahren zu beauftragen sind.¹⁰¹⁷ Des Weiteren berät die Agentur für Baugemeinschaften Wohnprojekte zu kommunalen Konzeptvergabeverfahren und dem kommunalen Förderprogramm.¹⁰¹⁸ Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften führt Hamburg seit 2003 neben eigener Wohnraumförderung ein Förderprogramm für Wohnprojekte mit Ziel, durch die Gemeinwohlorientierung der Wohnprojekte einen Mehrwert für die Stadt zu erzeugen.¹⁰¹⁹ Der Erhalt und die Erweiterung des Förderprogramms für Wohnprojekte brauchen dabei eine politische Legitimation, beispielsweise durch die vorrangige „Schaffung preisgünstigen Wohnraums für Zielgruppen mit wenig Eigenmitteln und einem geringen Einkommen“. ¹⁰²⁰ Des Weiteren werden nach Interviewaussagen der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften weitere Aspekte zur Begründung der Förderung von Wohnprojekten genannt:

Es gibt nicht nur Befürworter von Baugemeinschaften, sondern auch Kritiken, weshalb es angeraten ist, gut zu begründen, warum wir diese Zielgruppe fördern und ein Kontingent für Baugemeinschaftsgrundstücke anbieten. Und deshalb haben wir ein sogenanntes Dreieck aus den Hauptpunkten gebildet: Partizipation, Innovation und Gemeinschaftsgedanke, wovon mindestens einer, gerne mehr Punkte von den Baugemeinschaften als Ziel erfüllt sein müssen.¹⁰²¹

Das Förderangebot für Wohnprojekte der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) von 2023 umfasst zinsverbilligte Darlehen, einmalige Zuschüsse sowie laufende Zuschüsse für den Zeitraum

1014 Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), *Koop.Stadt. Bundespreis kooperative Stadt: Instrumente und Praxisbeispiele*, 37.

1015 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1016 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1017 Freie und Hansestadt Hamburg, „Alle wichtigen Adressen rund ums Thema Baugemeinschaften“.

1018 empirica u. a., *Baugruppen. BBSR-Online-Publikation 14/2009*, 16–17.

1019 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1020 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1021 Interview mit Angela Hansen, 2021.

der Mietpreis- und Belegungsbindungen von 30 und 40 Jahren.¹⁰²² Die Förderrichtlinie legt dabei die Einkommensgrenzen¹⁰²³ und die maximale Größe der förderfähigen Wohnflächen pro Person für private Wohnungen und Clusterwohnungen¹⁰²⁴ sowie die Mindeststandards für Gemeinschaftsräume, Raumausstattung und Haustechnik fest.¹⁰²⁵ Das Grundmodul für Kleingewossenschaften beinhaltet ein Förderdarlehen zur Aufstockung des Eigenkapitals und laufende Zuschüsse für eine einkommensbezogene Preisdämpfung der Miete.¹⁰²⁶ Mit weiteren Ergänzungsmodulen können beispielsweise Carsharing-Angebote, energiesparendes Bauen, Barrierefreiheit, Hochbau-Wettbewerbe und Wohnungen mit geringen Flächen gefördert werden.¹⁰²⁷

Die Stadt hat ein modulares Fördersystem aufgebaut: Eine pauschale Förderung gewährt eine Summe für bestimmte Haushalte pro Quadratmeter Wohnfläche und zusätzlich gibt es Bausteine mit weiteren Modulen. Die Baugemeinschaftsförderung ist relativ flexibel, sodass verschiedene gute Konzepte umgesetzt werden können. Die Stadt Hamburg fördert beispielsweise Wohngemeinschaften, kleine kompakte Wohnungen, Clusterwohnungen und Gemeinschaftsräume. Pro Haushalt werden 3 Quadratmeter Gemeinschaftsraum gefördert: Das heißt, ein Projekt mit 20 Haushalten darf 60 Quadratmeter Gemeinschaftsraum zusätzlich bauen. Das kann man toll nutzen, zum Beispiel für eine Gästewohnung, eine Sauna oder einen Raum für Feste oder für eine offene Nutzung im Quartier.¹⁰²⁸

Unterschiedliche Förderschwerpunkte und -bedingungen gelten für Kleingewossenschaften, für Kooperationen mit Bestandsgewossenschaften oder mit gewossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen sowie für den Erwerb von Bestandsobjekten durch Mieter*innengewossenschaften.¹⁰²⁹ Unter Kleingewossenschaften versteht die IFB Hamburg sowohl Gewossenschaften mit nur einem Wohnprojekt als auch ‚Projektträger-Gewossenschaften‘, die als Dachorganisation dienen und dem selbstverwalteten Wohnprojekt gleichzeitig einige Rechte und Pflichten im Planungs- und Bauprozess überlassen.¹⁰³⁰ Unter „Kooperation einer Baugemeinschaft mit einer Bestandsgewossenschaft, einer gemeinnützigen Stiftung oder einer Körperschaft des öffentlichen Rechts“¹⁰³¹ versteht die Förderrichtlinie ein Wohnprojekt unter dem Dach einer Organisation, die im Planungs- und Bauprozess als Träger*in auftritt und anschließend das Nutzungsrecht an das Wohnprojekt übergibt.¹⁰³² Sowohl Kleingewossenschaften als auch Kooperationen können dabei mit den gewossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen zusammenarbeiten.¹⁰³³ Als Kriterien für die Prüfung von gewossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen nennt die Hamburgische Investitions- und Förderbank Kriterien wie die Langfristigkeit, das Demokratieprinzip, die

1022 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Förderung für Baugemeinschaften | IFB Hamburg“.

1023 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit gewossenschaftlichem Eigentum“, 21. Juli 2023, 63, <https://www.ifbh.de/api/services/document/1171>.

1024 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 38–42.

1025 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 43–57.

1026 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 9–11.

1027 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 9–16.

1028 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1029 Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, Februar 2023, 2–3, <https://www.hamburg.de/contentblob/15585146/5a14c95e8859de-8941a335036f87e023/data/infoblatt-rechtsformen-fuer-baugemeinschaften.pdf>.

1030 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit gewossenschaftlichem Eigentum“, 7.

1031 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 7.

1032 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 7.

1033 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 8.

eigentumsähnlichen Rechte der Mieter*innen sowie Selbstnutzung, Selbstverwaltung und Selbsthilfe.¹⁰³⁴ Mit der Kategorie ‚Erwerb von Bestandsobjekten durch eine Mietergenossenschaft‘ berücksichtigt die Förderrichtlinie die Umwandlung von bewohnten Mietshäusern in genossenschaftliches oder genossenschaftsähnliches Eigentum durch die Übernahme der Immobilien in Selbstverwaltung durch die Mieter*innen.¹⁰³⁵ Damit liegt der Schwerpunkt der Förderrichtlinie auf dem gemeinschaftlichen und insbesondere dem genossenschaftlichen Eigentum:

Die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften ist in Hamburg im Sinne der Zuverlässigkeit und der Langlebigkeit auf Genossenschaften ausgerichtet. Dabei können Gruppen eine neue Genossenschaft gründen oder sich einer bestehenden Genossenschaft anschließen. Den Schwerpunkt auf kleine Genossenschaften hat die Politik bereits im Koalitionsvertrag der 21. Legislaturperiode festgelegt. Außerdem können die Mittel von Kirchen und Anstalten öffentlichen Rechts sowie seit wenigen Jahren auch von dem Mietshäuser Syndikat beansprucht werden. GmbHS lassen wir nur im Ausnahmefall zu, wenn sie einen starken Gemeinwohlgedanken mitbringen, so wie beim Mietshäuser Syndikat. Wir müssen sicherstellen können, dass eine langfristige Gemeinwohlorientierung da ist und dass die Objekte nicht nach ein paar Jahren gewinnbringend weiterveräußert werden.¹⁰³⁶

Im Vergleich zu geförderten Wohnprojekten und Kleingenossenschaften gelten bei Wohnprojektgründungen unter dem Dach von Traditionsgenossenschaften bei Inanspruchnahme der Förderung der IFB Hamburg andere Anforderungen:

Wenn Traditionsgenossenschaften mit Baugemeinschaften kooperieren und städtische Förderung beanspruchen, dürfen sie maximal 60 Euro pro Quadratmeter Genossenschaftsanteil nehmen. Eine neugegründete Kleingenossenschaft benötigt für ihr Eigenkapital deutlich höhere Genossenschaftsanteile. Inzwischen sind die Preise so gestiegen, dass Kleingenossenschaften trotz Förderung fünf- bis sechshundert Euro pro Quadratmeter brauchen, was für die einzelnen Haushalte viel ist.¹⁰³⁷

Die Förderrichtlinie der IFB Hamburg erlaubt eine Mischung der Einkommens- und Miethöhen und in bestimmten Fällen auch eine Mischung von genossenschaftlichem und individuellem Eigentum. So ist ein Anteil an frei finanzierten Wohnungen von bis zu 50 Prozent der Wohnungen und Wohnfläche zulässig.¹⁰³⁸ Beim Erwerb von Bestandsobjekten durch Mieter*innengenosenschaften lässt die Förderrichtlinie eine Integration von Wohnungen im individuellen Eigentum zu, wenn mindestens 70 Prozent der Haushalte im Wohnprojekt genossenschaftlich organisiert sind.¹⁰³⁹ Des Weiteren legt die Förderrichtlinie für genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte die Einkommensgrenzen¹⁰⁴⁰, die maximale Größe der förderfähigen Wohnflächen pro Person für private Wohnungen und Clusterwohnungen¹⁰⁴¹

1034 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 55.

1035 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 56.

1036 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1037 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1038 Hamburgische Investitions- und Förderbank, „Baugemeinschaften. Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum“, 7.

1039 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 62.

1040 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 63.

1041 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 38–42.

sowie die Mindeststandards für Gemeinschaftsräume, Raumausstattung und Haustechnik fest.¹⁰⁴² Dabei lässt die Förderrichtlinie einen Spielraum bei Einkommensgrenzen zu:

Anders als beim üblichen geförderten Wohnungsbau haben Baugemeinschaften eine Stufenregelung, die in gewissem Maße den Einzug der Höherverdienenden erlaubt. Ein großer Anteil muss sich im unteren Bereich des Wohnberechtigungsscheins bewegen und ein kleiner Anteil darf über die vorgegebenen Prozentsätze hinausgehen. Und wenn Projekte darüber hinaus die Bereitschaft haben, inklusive Ansätze umzusetzen, werden sie zusätzlich gefördert.¹⁰⁴³

Insgesamt wurde die Förderung der Wohnprojekte in Interviewaussagen der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften und des Vertreters der HHBB Baubetreuung einerseits positiv beleuchtet und andererseits als ein unter Kritik stehendes Instrument beschrieben. Demnach sind Wohnprojekte trotz des guten Förderprogramms wegen der hohen Baukosten mit Herausforderungen konfrontiert.¹⁰⁴⁴ Zudem wurde der Spagat zwischen der Anforderung in Bezug auf die Einkommensgrenzen und der Notwendigkeit des hohen Eigenkapitals als eine Hürde genannt.¹⁰⁴⁵ Dabei hat der Vertreter der HHBB Baubetreuung die Verbesserungen der Förderrichtlinie durch die Anpassungen in den Jahren 2022 und 2023 hervorgehoben:

Viele Jahre war die Erhöhung der Förderung zu sparsam, um die Kostensteigerung aufzufangen. Insbesondere bis 2021 ging die Schere zwischen Kostensteigerung und Anpassung der Förderung richtig auseinander, was ein großes Hindernis war. Aber Anfang 2022 und 2023 gab es eine deutliche Verbesserung, und jetzt ist die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften in Hamburg zu einem sehr starken Förderinstrument geworden.¹⁰⁴⁶

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Hamburg über mehrere unterstützende Bausteine in den Bereichen der Gründungshilfe und der Förderung verfügt. So bietet die Agentur für Baugemeinschaften Informations- sowie Beratungsangebote zu kommunalen Verfahren und Grundstücken und vermittelt Wohnprojektinitiativen an die durch die Agentur anerkannten Baubetreuer*innen. Des Weiteren bietet die Agentur für Baugemeinschaften Unterstützung bei der Beantragung der Förderung, über die Hamburg als Stadtstaat verfügt. Das Förderprogramm bedient dabei vorrangig Wohnprojekte im genossenschaftlichen und genossenschaftsähnlichen gemeinschaftlichen Eigentum und berücksichtigt die Besonderheiten unterschiedlicher genossenschaftlicher Trägerschaften.

ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN UND IMMOBILIEN

In Hamburg wird der Zugang zu Grundstücken und Immobilien für Wohnprojekte durch die Festlegung von Grundstücksquoten, die Integration von Wohnprojekten in Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren sowie durch die Konzeptvergabeverfahren erleichtert. Mit dem 2009 veröffentlichten Wohnungsbauentwicklungsplan wurde das wohnungspolitische Ziel

1042 Hamburgische Investitions- und Förderbank, 43–57.

1043 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1044 Interview mit Angela Hansen, 2021, Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1045 Interview mit Angela Hansen, 2021, Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1046 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

verstärkt, Wohnprojekte „als eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik zu etablieren“, ¹⁰⁴⁷ was insbesondere durch die Festlegung des Anteils von 20 Prozent bei kommunalen Grundstücksvergaben erreicht werden sollte. ¹⁰⁴⁸ Des Weiteren wurde das ‚alternative Verfahren‘ für baulich und wirtschaftlich besonders herausfordernde Grundstücke verabschiedet. ¹⁰⁴⁹ Demnach können vorbereitende Projektentwicklungsleistungen durch die Agentur für Baugemeinschaften vor dem Vergabeverfahren beauftragt werden. ¹⁰⁵⁰ Als eine Alternative wurde die Vergabe an Projektentwickler*innen unter Auflage des ‚Aufbaus‘ einer Gruppe festgehalten. ¹⁰⁵¹ Darüber hinaus ist im Wohnungsbauentwicklungsplan ein Vorgehen zur Integration von Wohnprojekten in Wettbewerbs- und Bebauungsverfahren vermerkt. ¹⁰⁵² Demnach sollen sich nicht nur Investor*innen, sondern auch die zuständigen Bezirke an den Kosten städtebaulicher Wettbewerbe im Rahmen vorhabenbezogener Bebauungsverfahren beteiligen. ¹⁰⁵³ Dadurch sollen bei Quartiersentwicklungsprojekten nicht nur die Interessen von finanzstarken Entwickler*innen, sondern auch die Bedarfe der Wohnprojekte in den städtebaulichen Wettbewerben verstärkt berücksichtigt werden. ¹⁰⁵⁴

In Hamburg als Metropole sind Grundstücke ein Nadelöhr. Dass Baugemeinschaften überhaupt eine Chance haben, liegt an Hamburgs Bodenpolitik, die zum einen gefördertem Wohnungsbau eine bessere Startposition bietet und zum anderen die Vergabe von 20 Prozent der städtischen Grundstücke für Wohnungsbau in Baugemeinschaften als Regelfall festlegt. Dadurch und durch die Konzeptausschreibungen zum Festpreis sind Baugemeinschaften unabhängig von einem Preiswettbewerb und treten nicht in Konkurrenz zu kommerziellen Projektentwickler*innen. Das ist ein Riesenvorteil in Hamburg. Die Abwicklungsebene mit der Liegenschaftsverwaltung funktioniert tatsächlich nicht so gut und ist auch manchmal herausfordernd für Baugemeinschaften. Aber der grobe Rahmen ist sehr gut. ¹⁰⁵⁵

Die als Ziel festgelegten gesetzten Anteile der Grundstücksvergabe an Wohnprojekte konnten in vergangenen Jahren zum Teil nicht erfüllt werden und lagen in der Umsetzung beispielsweise „mit 4,2 Prozent (2011) weit hinter den angestrebten 20 Prozent zurück“. ¹⁰⁵⁶ Die Anzahl an Grundstücksausschreibungen und -vergaben ist ‚schwankend‘. ¹⁰⁵⁷ „In einigen Jahren werden mehrere kleinere Grundstücke angeboten, in anderen Jahren ist die Anzahl der Grundstücke geringer, die zu realisierende Anzahl der Wohnungen aber größer.“ ¹⁰⁵⁸ Nach Angabe der Agentur für Baugemeinschaften wurden auf kommunalen Grundstücken sowie teilweise mit kommunaler Förderung zwischen 1990 und 2002 rund 600 Wohnungen und zwischen 2003 und

1047 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Drucksache 19/2995. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010“, 2.

1048 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 2, 29.

1049 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1050 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1051 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1052 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1053 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1054 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 30.

1055 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1056 Holm, „Kommunale wohnungspolitische Instrumente“, 113.

1057 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

1058 Hansen, 24.

2013 rund 1565 Wohnungen in Wohnprojekten umgesetzt.¹⁰⁵⁹ Im Jahr 2013 verzeichnete die Agentur für Baugemeinschaften rund 1330 Wohnungen im Bau oder in der Planung.¹⁰⁶⁰

Die Quote für Baugemeinschaften ist durch eine politische Unterstützerguppe, die Baugemeinschaften stärken will, im Laufe der Jahre angehoben worden. In Hamburg gibt es über 900 000 Wohnungen, davon rund 3500 mit Baugemeinschaften, nur ein Bruchteil. Aber nach Forderung der Baugemeinschaftsszene wurde vor einigen Jahren eine Quote politisch vereinbart: damals 15 Prozent ohne Festlegung auf Wohneinheiten, Geschossfläche oder Grundstücksfläche. Da wir jedes Jahr einen Bericht erstatten, mussten wir uns für eine Berechnungsart entscheiden und bezogen uns zunächst auf die Grundstücksfläche. Später haben wir uns auf die Wohneinheiten verständigt, was für Laien besser nachvollziehbar ist. Die 15 Prozent sind dann in einem weiteren Koalitionsvertrag auf bis zu 20 Prozent erhöht worden. Diese politische Forderung wurde noch nicht für das gesamte Hamburg erreicht, gilt aber gerade in den großen Entwicklungsgebieten als Zielrichtung.¹⁰⁶¹

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Hamburg die Quote von Grundstücken und Flächen für Wohnprojekte ein wesentliches Instrument zur Verbesserung des Zugangs zu Grundstücken und Immobilien ist. Dabei liegt der Schwerpunkt eindeutig auf der Festlegung eines Anteils an Wohnprojekten in Neubauquartieren und nicht auf kleinteiligen Entwicklungen im gesamtstädtischen Bereich.

QUARTIERSENTWICKLUNGEN IN DER HAFENCITY

Die Entwicklung des gesamten Gebiets der HafenCity mit rund 127 Hektar Landfläche begann nach dem Bürgerschaftsbeschluss 1997 sowie der Verabschiedung des Masterplans 2000 und wurde durch mehrere städtebauliche Wettbewerbe und Architekturwettbewerbe begleitet.¹⁰⁶² Der neue Stadtteil wurde im Auftrag der Stadt durch die kommunale Gesellschaft HafenCity Hamburg GmbH auf den ehemaligen Hafenflächen entwickelt.¹⁰⁶³ Als Europas größtes innerstädtisches Stadtentwicklungsvorhaben wurde die Planung der HafenCity unter anderem durch die Zielsetzung einer Nutzungsmischung, eines urbanen Charakters sowie von Freiräumen am Wasser in Kombination mit Hochwasserschutz geprägt.¹⁰⁶⁴ In den ersten Bauabschnitten im Westen der HafenCity wurden Wohnprojekte im Planungs- und Vergabeverfahren nicht berücksichtigt, sodass einzelne lediglich eigentumsorientierte Wohnprojekte ohne Kooperation mit der Kommune umgesetzt wurden.¹⁰⁶⁵

1059 Hansen, 24.

1060 Hansen, 24.

1061 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1062 HafenCity Hamburg GmbH, *Themen Quartiere Projekte*, 27 | März 2017 | Deutsch (Hamburg, 2017), 86–87, https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/4/0/b/d/40bdc5b576140f189c5a2ad78964ff8caf79f795/HafenCityProjekte_Maerz_2017_deutsch.pdf.

1063 HafenCity Hamburg GmbH, 83.

1064 HafenCity Hamburg GmbH, 7.

1065 Angela Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, in *Baugemeinschaften in neuen Stadtquartieren. Bau- und Wohnmodelle für Stuttgart. Tagung und Expertenhearing im Rathaus Stuttgart, 13./14. September 2013 Dokumentation der Veranstaltung*, hg. von Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für, und Stadtplanung und Stadterneuerung (Stuttgart, 2014), 37, https://www.stadt.ag.htwg-konstanz.de/lehre/archiv/docs/130913_Stuttgart-Baugemeinschaften-in-neuen-Stadtquartieren.pdf.

In der Hafencity wurden viele Eigentumsprojekte, aber auch Mietwohnungen in großen Genossenschaften umgesetzt. Die Entwicklung mit Eigentumsprojekten ist in Teilen kritisch zu betrachten, weil dort bereits Leute ausgestiegen sind und ihre Wohnungen teuer verkauft haben.¹⁰⁶⁶

Im Jahr 2010 wurde der Masterplan für die östliche HafenCity überarbeitet¹⁰⁶⁷ und 2012 legte die Hamburgische Bürgerschaft im Koalitionsvertrag der 19. Legislaturperiode fest, dass in den östlichen Entwicklungsgebieten ein Drittel der Wohnungen durch Traditionsgenossenschaften und Wohnprojekte umgesetzt werden sollte.¹⁰⁶⁸ Im Quartier Baakenhafen mit rund 1800 geplanten Wohneinheiten wurden ein Drittel der Wohnbaufläche im geförderten Wohnungsbau und rund 15 Prozent in Wohnprojekten im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum vorgesehen.¹⁰⁶⁹ In den 2010er-Jahren wurde das Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung der Grundstücke an Wohnprojekte durchgeführt, wobei der Grundstücksverkauf in der Zuständigkeit der HafenCity Hamburg GmbH lag.¹⁰⁷⁰

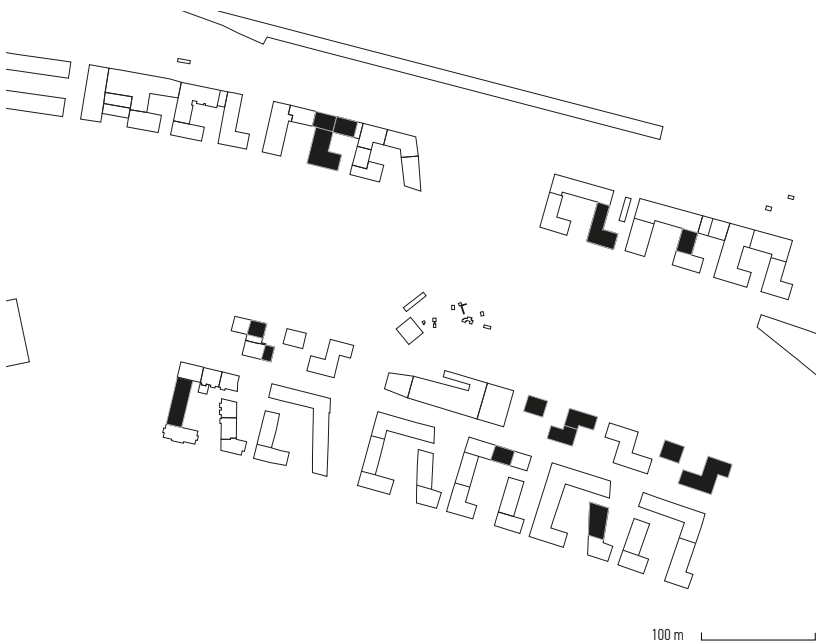


Abb. 79: Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum (schwarz) im Quartier Baakenhafen, HafenCity Hamburg (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der HafenCity Hamburg GmbH¹⁰⁷¹)

1066 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1067 HafenCity Hamburg GmbH, *Themen Quartiere Projekte*, 86–87.

1068 Christlich Demokratische Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, „Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft der CDU und Bündnis 90/Die Grünen“, 38.

1069 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 38.

1070 Hansen, 39.

1071 HafenCity Hamburg GmbH, „Smart Mobility HafenCity“, April 2020, 13, https://www.hafencity.com/_Resources/Persistent/8/f/2/7/8f277983d03f258c0e6e9729d27fc58d79c5faf7/200714%20HC%20Smart%20Mobility%20Digital.pdf.

Zur Umsetzung „haben die HafenCity Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften ein Verfahren verabredet, das auch genossenschaftliche Projekte zum Zuge kommen lässt“.¹⁰⁷² Im Konzeptvergabeverfahren wurde die Umsetzung von genossenschaftlichem Wohnungsbau verpflichtend festgehalten, wobei die Bewerbungen für Baufelder gemeinsam von einer Bieter*innengruppe eingereicht wurden, die unter anderem aus Wohnprojekten, Wohnungsbauunternehmen und Traditionsgenossenschaften bestand.¹⁰⁷³ Die Vernetzung der Wohnprojekte mit verschiedenen Projektträger*innen unterstützte die Agentur für Baugemeinschaften durch ein dafür eingerichtetes Onlineportal.¹⁰⁷⁴ Bei der Vergabeentscheidung wurden durch die HafenCity Hamburg GmbH und die Agentur für Baugemeinschaften die Konzepte zu 70 Prozent und die Preisangebote zu 30 Prozent berücksichtigt.¹⁰⁷⁵ Darüber hinaus galten für alle Bewerber*innen die allgemeinen Auflagen wie die „Verpflichtung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs und zur Teilnahme am Modellquartier Elektromobilität“.¹⁰⁷⁶ Im Ergebnis des Verfahrens erhielten Wohnprojekte mehrere Grundstücke in verschiedenen Lagen im Quartier (s. Abb. 79). Auf einem Baufeld im nördlichen Teil des Quartiers wurden die Creative Blocks durch das Unternehmen Garbe und das Wohnprojekt Halbinsulaner (s. Abb. 80–82) mit insgesamt rund 180 geförderten Mietwohnungen und frei finanzierten Eigentumswohnungen in Kombination mit Büros, Manufakturen, kreativen und gemeinschaftlichen Räumen umgesetzt.¹⁰⁷⁷ Der Block Baakendocks im südlichen Teil des Quartiers wurde durch die beiden Traditionsgenossenschaften Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE) und HANSA Baugenossenschaft eG mit der Eigentümer*innengemeinschaft Tor zur Welt (s. Abb. 85) realisiert.¹⁰⁷⁸ Das Wohnprojekt Tor zur Welt hat in einem achtgeschossigen ‚Holzhybrid-Bau‘ 29 Eigentumswohnungen realisiert¹⁰⁷⁹ und 2022 fertiggestellt.¹⁰⁸⁰ Die architektonische Umsetzung haben drei verschiedene Büros im Auftrag der genannten Projektträgerinnen übernommen.¹⁰⁸¹ Zwischen 2017 und 2020 errichteten die Traditionsgenossenschaften 126 Wohnungen mit rund zwei Dritteln gefördertem Wohnungsbau;¹⁰⁸² die BVE vermietet ihre 28 auf dem ersten Förderweg finanzierten Wohnungen in Kooperation mit der Pestalozzi-Stiftung an Menschen mit Assistenzbedarf, geistiger Behinderung und psychischen Erkrankungen.¹⁰⁸³

1072 Hansen, 38.

1073 Hansen, 38.

1074 Hansen, 38.

1075 Hansen, 39.

1076 Hansen, 39.

1077 HafenCity Hamburg GmbH, „Baakenhafen“, HafenCity, zugegriffen 18. Juli 2023, <https://www.hafencity.com/quartiere/baakenhafen>.

1078 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt, „BAAKENDOCKS. Zu Hause am Wasser mit dem Bauverein der Elbgemeinden eG, der HANSA Baugenossenschaft eG und TOR ZUR WELT.“, zugegriffen 18. Juli 2023, https://hansa-wohnen.de/fileadmin/Presse/PM_HANSA_Baakenhafen.pdf.

1079 Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, „Tor zur Welt (Neubau) – Baubetreuung für Baugemeinschaften Hamburg“, Lawaetz-Stiftung, zugegriffen 17. Juli 2023, <https://baubetreuung-lawaetz.de/baugemeinschaft-eigentum/tor-zur-welt/>.

1080 Hamburgische Architektenkammer, „Baugemeinschaft ‚Tor zur Welt‘“, Tag der Architektur und Ingenieurbaukunst in Hamburg, zugegriffen 18. Juli 2023, https://www.tda-hamburg.de/?tx_asommer_tdae-vent%5Baction%5D=show&tx_asommer_tdae-vent%5Bcontroller%5D=Tda&tx_asommer_tdae-vent%5D=366&cHash=ddbf30ca480c1eaf17cd0e5ae1527dae.

1081 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt.

1082 Bauverein der Elbgemeinden eG, HANSA Baugenossenschaft eG, und Baugemeinschaft Tor zur Welt.

1083 Bauverein der Elbgemeinden eG, *Wie wir wohnen werden. Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht Bauverein der Elbgemeinden eG*. (Hamburg, 2020), 20, <https://www.bve.de/aktuelles/2020/bve-gesch%C3%A4ftsbericht-2019/>.



Abb. 80: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Fassade zur öffentlichen Promenade mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 81: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Innenhof mit dem Wohnprojekt Halbinsulaner mit einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss (links) und einem Wohnhaus des Unternehmens Garbe (rechts) (eigene Aufnahme, Mai 2025)





Abb. 82: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt Halbinsulaner, Balkone mit Treppen (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 83: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt im individuellen Eigentum, Fassade zum Innenhof und zu der öffentlichen Promenade (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 84: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Wohnprojekt im individuellen Eigentum (mittig im Bild), Fassade zum Innenhof (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 85: Quartier Baakenhafen in der HafenCity Hamburg, Fassade des Wohnprojektes Tor zur Welt im individuellen Eigentum (eigene Aufnahme, April 2024)

QUARTIERSENTWICKLUNG MITTE ALTONA

Die Quartierentwicklung Mitte Altona begann in den 2000er-Jahren auf dem ehemaligen Bahnhofs- und Industrieareal, das nach dem Stopp der Güterabfertigung in den 1990er-Jahren weitgehend brachlag.¹⁰⁸⁴ Der Entwicklungsbereich wurde in zwei Bauabschnitte unterteilt: Im ersten Bauabschnitt erfolgte die Entwicklung auf Flächen im Besitz eines privaten Konsortiums und im zweiten Bauabschnitt entwickelte die Kommune eigene Flächen, die vom Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im Rahmen eines strategisch aktiven Flächenmanagements erworben wurden.¹⁰⁸⁵ Im Jahr 2007 leitete die Kommune eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit dem Zweck der Erlangung einer Steuerungsmöglichkeit ein und beschloss ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB.¹⁰⁸⁶ Dieses Vorgehen verschaffte der Kommune eine Verhandlungsposition, die mit großem Personaleinsatz zur Vertretung kommunaler Interessen genutzt wurde.¹⁰⁸⁷

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gab uns damals gute Steuerungsmöglichkeiten, um mit Investoren zu verhandeln. Jetzt, einige Jahre später, versucht die Stadt es auf einem ähnlichen Gelände mit einem städtebaulichen Vertrag wieder, aber ohne die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Instrument sind die Rahmenbedingungen nicht ganz so gut. Mit einem städtebaulichen Vertrag hat die Stadt weniger Handhabe.¹⁰⁸⁸

Nach Verhandlungen unterzeichneten die Eigentümer*innen und die Kommune 2014 einen Abwendungsvertrag.¹⁰⁸⁹ Durch den städtebaulichen Vertrag wurden die Eigentümer*innen dazu verpflichtet, 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung zur Vergabe an Wohnprojekte zu reservieren.¹⁰⁹⁰ Der Grundstückspreis wurde gutachterlich auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt,¹⁰⁹¹ wobei die Grundstückspreise für geförderten Wohnungsbau in genossenschaftlichen Wohnprojekten von circa 800 Euro pro Quadratmeter auf circa 600 Euro pro Quadratmeter reduziert wurden, „so dass der Preis dem Maximum der Förderung der IFB Hamburg für den Grundstückskauf von städtischen Grundstücken entspricht“.¹⁰⁹²

1084 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Hrsg., *Mitte Altona Architektur & Freiraum* (Hamburg, 2022), 8–9, <https://www.hamburg.de/mitte-altona>.

1085 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 24.

1086 Bendix Bürgener und Veronika Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, in: 3. Bundesweiter Austausch Konzeptverfahren zum Liegenschaftsgeschäft mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten 24./25. Oktober 2019 in Frankfurt am Main, hg. von Netzwerk Leipziger Freiheit, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V., und mitbauzentrale münchen (Berlin: Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung, 2018), 15, <https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/wp-content/uploads/2019/05/FinalDoku-Konzeptverfahren-2018-Hannover.pdf>.

1087 Bürgener und Hilbermann, 16.

1088 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1089 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 15.

1090 Amt für Bauordnung und Hochbau, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Abwendung der förmlichen Festlegung des ersten Entwicklungsabschnitts ‚Mitte Altona‘ als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Absatz 3 BauGB Satz 1 Nummer 3, 1. Alternative und § 11 BauGB Vorlage einer Kostenübersicht sowie Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten“, 3. Juni 2014, 5, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/45291/abschluss_eines_staedtebaulichen_vertrages_zur_abwendung_der_foermlichen_festlegung_des_ersten_entwicklungsabschnitts_mitte_altona_als_staedtebauliche.pdf.

1091 Amt für Bauordnung und Hochbau, 8.

1092 Amt für Bauordnung und Hochbau, 8–9.

In dem städtebaulichen Vertrag wurde außerdem vereinbart, dass die Kommune die Flächen für Wohnprojekte erwirbt und in einem Konzeptvergabeverfahren an die Agentur für Baugemeinschaften veräußert.¹⁰⁹³ So fand das Konzeptvergabeverfahren nicht durch die privaten Grundstückseigentümer*innen statt, sondern durch die Agentur für Baugemeinschaften im Auftrag der Kommune:¹⁰⁹⁴

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf privaten Grundstücken eines ehemaligen Bahnhofsgeländes in Mitte Altona wurde eine besondere Lösung angewendet: Die Stadt schloss mit den Investoren einen Vertrag, der den Ankauf von rund 20 Prozent der Grundstücke für Baugemeinschaften erlaubte. Der Vertrag hat außerdem geregelt, dass die Wettbewerbskosten und die zweimalig anfallende Grunderwerbssteuer durch die Investoren übernommen wurden.¹⁰⁹⁵

Parallel zu den Verhandlungen des städtebaulichen Vertrags führte die Kommune zwischen 2010 und 2014 einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durch und erstellte einen Masterplan sowie einen Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt.¹⁰⁹⁶ Unter Berücksichtigung der Gestaltungsregelungen des Bebauungsplans wurden zudem zwischen 2014 und 2016 mehrere Architekturwettbewerbe für jeweils ein bis zwei Baufelder durchgeführt.¹⁰⁹⁷ Die vom Preisgericht ausgewählten zwei bis drei Entwürfe standen im Zuge der Umsetzung zur Auswahl und konnten innerhalb eines Baufeldes zusammengeführt werden.¹⁰⁹⁸ Die Umsetzung eines Anteils an Wohnungen durch Wohnprojekte im geförderten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum wurde unter anderem im Masterplan (2013) in der Begründung zum Bebauungsplan (2014)¹⁰⁹⁹ festgehalten. Im Ergebnis des Verfahrens erhielten Wohnprojekte mehrere Grundstücke innerhalb drei Blöcke (s. Abb. 86). Bis 2023 wurden im ersten Bauabschnitt auf rund 12,3 Hektar Fläche ein Quartierspark und eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung realisiert, davon jeweils ein Drittel im geförderten Mietwohnungsbau, im frei finanzierten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum.¹¹⁰⁰ Mit neun Wohnprojekten im geförderten Mietwohnungsbau und im individuellen Eigentum wurden etwa 20 Prozent der Wohnungsbauflächen realisiert.¹¹⁰¹ In der Umsetzung wurden verschiedene Vereinbarungen für einzelne Baufelder getroffen und es kamen unterschiedliche Bauherren zum Zug:

1093 Amt für Bauordnung und Hochbau, 10.

1094 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 16.

1095 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1096 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 8–9.

1097 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 37.

1098 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, 37.

1099 Freie und Hansestadt Hamburg, „Begründung zum Bebauungsplan Altona-Nord 26“, September 2014, <https://www.hamburg.de/bebauungsplaene/3749976/altona-nord-26/>.

1100 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 9–11.

1101 Freie und Hansestadt Hamburg, „Mitte Altona und Holstenareal“, [hamburg.de](https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/mitte-altona-und-holstenareal/), zugegriffen 29. Mai 2023, <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/mitte-altona-und-holstenareal/>.

Einen Teil-Baublock haben zwei Bestandgenossenschaften erworben, um für Baugemeinschaften zu bauen. Den Rest des Blocks und einen weiteren Baublock hat die Stadt angekauft und in einem Konzeptverfahren an Baugemeinschaften weiterverkauft. Außerdem konnte die Stadt mit einem privaten Investor vereinbaren, dass er in einem seiner Baublöcke eine Eigentumsbaugemeinschaft realisiert. Der Investor musste rund 20 Wohnungen für eine Baugemeinschaft bereitstellen und die städtische Agentur hat ihn bei der Durchführung des Auswahlverfahrens unterstützt.¹¹⁰²

Unabhängig von Bauherrenschaft und Rechtsform zeichnen sich die Projekte im Quartier Altona Mitte durch eine hohe Dichte und eine hohe Anzahl an Wohneinheiten aus:

Mit der veränderten Größe der Projekte verändern sich auch die Risiken. Unsere früheren Projekte waren maximal 19 Wohneinheiten groß. Diese Projektgröße war sehr gut handelbar, auch intern im Miteinander. Heute haben Projekte mehr Wohneinheiten, die Herausforderungen im Miteinander sind damit gewachsen. Inzwischen funktionieren aber auch diese etwas größeren Projekte. In Mitte Altona habe ich zwei Projekte mit 27–29 Wohneinheiten betreut: das genossenschaftliche Projekt Möwe unter dem Dach der Wohnreform und das Eigentumsprojekt Zugvögel. Diese beiden Projekte waren intern gut aufgestellt. Bei dieser Projektgröße ist es entscheidend, dass sie intern gut aufgestellt sind und sich passende Strukturen geben. Die Baubetreuerin STATTBAU beispielsweise kommuniziert nicht mit allen 29 Wohneinheiten, sondern mit einem Teil des Projektes. Projektentwicklung ist nie konfliktfrei, und die Projektstruktur muss Konflikte austragen können.¹¹⁰³

In Bebauung und Wohnform unterscheiden sich die Baufelder je nach Bauherrenschaft deutlich: Beispielsweise haben die SAGA Unternehmensgruppe und Aurelis Real Estate 116 geförderte Wohnungen und 242 frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen in den jeweiligen Baufeldern mit jeweils einem Architekturbüro realisiert, während in einem anderen Baufeld vier Wohnprojekte in unterschiedlichen Rechtsformen und mit vier verschiedenen Architekturbüros Eigentumswohnungen und geförderte Mietwohnungen umgesetzt haben.¹¹⁰⁴ So hat das Wohnprojekt möwe.altonah (s. Abb. 88–89) im Jahr 2020 insgesamt 27 geförderte Wohneinheiten inklusive der vier ‚Groß-WGs‘ mit Gemeinschaftsraum und Gastronomie im Erdgeschoss unter dem Dach der Wohnreform eG umgesetzt.¹¹⁰⁵ Teil des Wohnprojektes möwe.altonah sind Menschen mit Beeinträchtigungen, Familien, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften, im Gastronomiebetrieb „arbeiten Menschen mit Vermittlungsschwierigkeiten auf dem ersten Arbeitsmarkt“.¹¹⁰⁶ Das benachbarte Wohnprojekt Zugvögel (s. Abb. 87–88) hat zeitgleich 29 Eigentumswohnungen mit einem Gemeinschaftsraum als WEG in einem barrierefreien Haus umgesetzt.¹¹⁰⁷ Des Weiteren wurde das Wohnprojekt BlISS (für Blinde, Sehbehinderte und Sehende) im

1102 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1103 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1104 Freie und Hansestadt Hamburg, und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, *Mitte Altona Architektur & Freiraum*, 39–59.

1105 planeArchitekten PartGmbB Koehler Leinert, „Baugemeinschaft möwe.altonah“, planerkollektiv, zugegriffen 28. August 2024, <https://www.planerkollektiv.de/projects/baugemeinschaft-moewe-altonah/>; Wohnreform eG, Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, „Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen - Home“, Wohnreform eG - Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen, zugegriffen 29. Mai 2023, <https://www.wohnreform-eg.de/>.

1106 ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, „Nachbarschaft. Gemeinschaftlich leben ‚Drittelmix‘ und Baugemeinschaften“, Mitte Altona, zugegriffen 29. Mai 2023, <https://mitte-altona.info/nachbarschaft/>.

1107 Dohse und Partner Architekten mbB, „Wohnprojekt Zugvögel - DPA Dohse und Partner Architekten“, Dohse und Partner Architekten, 2023, <https://www.dohseundpartner.de/wohnprojekte/wohnprojekt-zugvoegel.html>.

Quartier umgesetzt (s. Abb. 94–95). Grundsätzlich kann der geringe Anteil an gewerblicher und sonstiger Nicht-Wohnnutzung in Erdgeschosszonen in der Umsetzung bemängelt werden.¹¹⁰⁸ Jedoch erzeugten die Verhandlungen und Verfahren in Mitte Altona Erfolge im Sinne der Durchsetzung von kommunalen Interessen auf privaten Flächen.

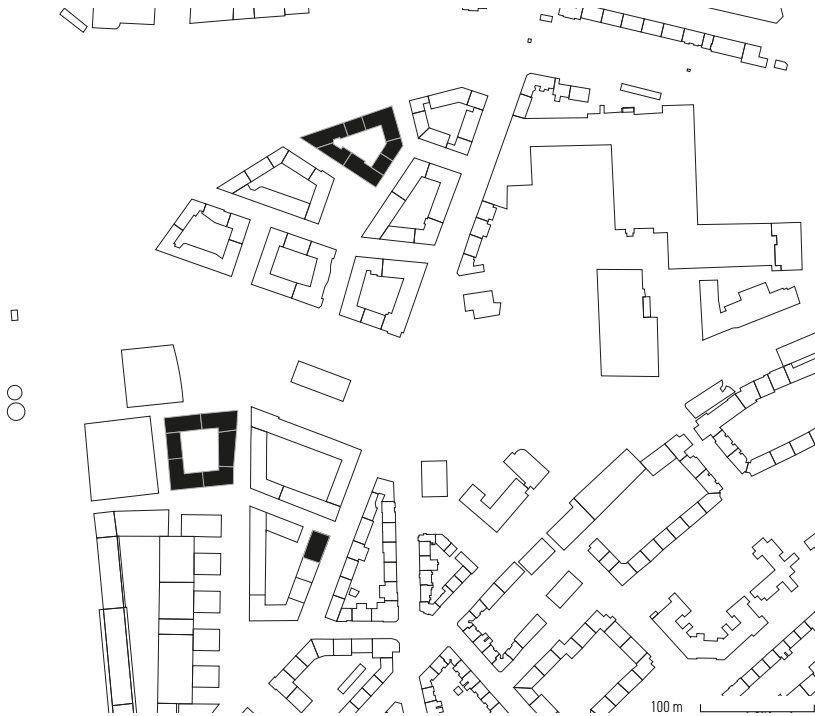


Abb. 86: Wohnprojekte im genossenschaftlichen und individuellen Eigentum im Quartier Mitte Altona (eigene Darstellung auf Grundlage von OpenStreetMap, swzpln.de [2024] sowie der Informationen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg¹¹⁰⁹)

1108 Bürgener und Hilbermann, „Größere Städte und ihre Herausforderungen. Hamburg“, 16.

1109 Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Freie und Hansestadt Hamburg, Hrsg., „Mitte Altona - erster Entwicklungsabschnitt. Präsentation des städtebaulichen Vertrages – Auftaktveranstaltung im Infozentrum Harkortstraße, 16. Januar 2014“, 2014, <https://www.hamburg.de/contentblob/4253104/1eca-9f73a12e121d46ca5401887bc6d0/data/bsu-praesentation-16-1-2014.pdf>; Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und Freie und Hansestadt Hamburg, Hrsg., „Baugemeinschaften in Mitte Altona (1. Entwicklungsabschnitt)“, 2015, <https://www.hamburg.de/contentblob/4615924/fcea2f28280effe6a018055c0a0f3ddd/data/2015-10-13-bsw-d-baugemeinschaften-mitte-altona.pdf>.



Abb. 87: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areal (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 88: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah unter dem Dach der Wohnreform eG mit zahlreichen Bannern und Fahnen (rechts im Bild) und Wohnprojekt Zugvögel im individuellen Eigentum (link im Bild) am begrünten Platz im Norden des Areals (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 89: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt möwe.altonah mit zahlreichen Bannern und Fahnen (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 90: Mitte Altona Hamburg, Innenhof im Block mit mehreren Wohnprojekten im Norden des Areals (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 91: Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark
(eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 92: Mitte Altona Hamburg, Block mit mehreren Wohnprojekten am Quartierspark
(eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 93: Mitte Altona Hamburg, Straßenraum mit angrenzenden Wohnprojekten im Block am Quartierspark (eigene Aufnahme, Mai 2025)



Abb. 94: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt BlüSS im Block mit mehreren Wohnprojekten (eigene Aufnahme, April 2024)



Abb. 95: Mitte Altona Hamburg, Wohnprojekt Blüß (mittig im Bild) im Block mit mehreren Wohnprojekten am öffentlichen Platz (eigene Aufnahme, April 2024)



KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Konzeptvergabeverfahren in Hamburg wurden nach der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften 2003 schrittweise konzipiert, eingeführt und angepasst. So wurde 2007 die Ausschreibung mehrerer Grundstücke zum Festpreis über die Website der Finanzbehörde veröffentlicht und das Vergabeverfahren über die Agentur für Baugemeinschaften anhand eines grundstücksbezogenen Kriterienkatalogs koordiniert und durchgeführt.¹¹¹⁰ In den 2010er-Jahren folgten weitere Konzeptvergabeverfahren im Quartier Baakenhafen¹¹¹¹ und im Quartier Mitte Altona¹¹¹². Mit der Zeit wurden die Verfahren angepasst und formalisiert:

Die Auswahlverfahren haben sich in Hamburg seit 2003 entwickelt. Weil es in attraktiven Lagen Konkurrenzen gibt, war relativ schnell klar, dass wir ein geordnetes, möglichst objektives Verfahren brauchen. Und deshalb haben wir Kriterien entwickelt und sie im Laufe der Jahre ständig fortgeschrieben und überarbeitet. Wir haben Grundkriterien wie beispielsweise das Gruppen-Konzept, denn die Gruppe steht für uns im Vordergrund. Die Finanzierung muss natürlich auch funktionieren. Und dann haben wir noch die energetischen und sozialen Faktoren. Die Kriterien werden jeweils grundstücksbezogen angepasst.¹¹¹³

In städtischen Verfahren der vergangenen Jahre wurden sowohl Erbbaurecht als auch Veräußerung angewendet. Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften wird Erbbaurecht in jüngster Zeit vermehrt angewendet, auch wenn das Instrument „als wohnungspolitische Strategie in Hamburg relativ neu“¹¹¹⁴ ist. Die Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTBÄU beschrieb im Interview die Entwicklung von vereinzelt Anwendungen des Erbbaurechts in den 1990er-Jahren über die Phase der Veräußerungen bis hin zur Vergabe kommunaler Grundstücke vornehmlich im Erbbaurecht in den 2020er-Jahren:

Ende der 90er-Jahre wurden bereits Grundstücke im Erbbaurecht vergeben. Danach kam die Phase, in der man die Grundstücke erwerben musste. In dieser Zeit waren die Grundstückspreise noch preisgünstig und Baumaßnahmen rechneten sich. Inzwischen sind die Grundstückspreise so in die Höhe geschossen, dass die Grundstücksvergabe über Erbbaurechte attraktiv geworden ist. Zurzeit werden Grundstücke sowieso nur im Rahmen von Erbbaurechten vergeben. Mit diesem Instrument kann die Kommune Bauherren wie Genossenschaften, insbesondere Kleingenossenschaften, günstig an Grundstücke heranzuführen. Für die kleinen Träger sind Erbbaurechte die Möglichkeit, um ihre Projekte überhaupt umsetzen zu können. Die Wohnungswirtschaft in Hamburg wehrt sich jedoch gegen das Verfahren mit den Erbbaurechten, da sie ihre Wirtschaftlichkeit langfristig infrage gestellt sehen.¹¹¹⁵

1110 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Monika Schaal (SPD) vom 26.11.07 und Antwort des Senats. Drucksache 18/7444“, 4. Dezember 2007, <https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/index>.

1111 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 39.

1112 Amt für Bauordnung und Hochbau, „Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Abwendung der förmlichen Festlegung des ersten Entwicklungsabschnitts ‚Mitte Altona‘ als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Absatz 3 BauGB Satz 1 Nummer 3, 1. Alternative und § 11 BauGB Vorlage einer Kostenübersicht sowie Darstellung der Finanzierungsmöglichkeiten“, 10.

1113 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1114 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1115 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

Die Gestaltung der Konzeptvergabeverfahren erfolgt durch die Agentur für Baugemeinschaften in Abstimmung mit mehreren Behörden und Einrichtungen, darunter die Finanzbehörde, der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.¹¹¹⁶ Nach Interviewaussage der Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften erfolgt die Bewerbung im ersten Schritt schriftlich „mit drei- bis vierseitigem inhaltlichem Gesamtkonzept, energetischem Konzept und ein paar Fakten“¹¹¹⁷. Im Bewerbungsverfahren wird seit 2013 ein Bewerbungsformular zur Ermittlung der wesentlichen Fakten und Angaben verwendet.¹¹¹⁸ Im zweiten Schritt organisiert die Agentur für Baugemeinschaften ein Auswahlgespräch und prüft dabei die Umsetzbarkeit des schriftlich dargestellten Konzepts in einem persönlichen Austausch.¹¹¹⁹

Durch die Bewertung nach festgelegten Kriterien und das mehrstimmige Auswahlgremium erreichen wir eine höchstmögliche Objektivität im Auswahlverfahren. Man kriegt ein ganz gutes Gespür dafür, ob die Gruppen es wirklich ernst meinen und ob sie authentisch sind. Und häufig ist es so, dass sich die schriftliche Bewerbung und die mündliche Vorstellung nachvollziehbar ergänzen. Diese Gespräche nutzen wir außerdem für Nachfragen zum Konzept. Das Auswahlergebnis müssen wir der Kommission für Bodenordnung vorlegen: Dieses unabhängige politische Gremium entscheidet über jeden Grundstücksverkauf in Hamburg. Die unterlegenen Gruppen werden anonymisiert in einer Punkte-Matrix erfasst, damit die Kommission das Verfahren überprüfen kann.¹¹²⁰

Anschließend führt das Auswahlgremium das Auswahlverfahren anhand der Auswertung der schriftlichen Interessensbekundung auf einem Formblatt¹¹²¹ und eines persönlichen Gesprächs.¹¹²² Das Auswahlgremium wird besetzt durch die Agentur für Baugemeinschaften mit weiteren, je nach Grundstück unterschiedlichen kommunalen Vertreter*innen: im Verfahren in Wilhelmsburg mit Vertreter*innen der IBA Hamburg,¹¹²³ in anderen Fällen mit Vertreter*innen des zuständigen Bezirksamts, des Immobilienmanagements und der Förderbank.¹¹²⁴ Ein Entscheidungsvorschlag wird durch die Agentur für Baugemeinschaften und den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) der für die Grundstücksvergaben und -veräußerungen zuständigen Kommission für Bodenordnung (KfB) vorgelegt.¹¹²⁵

1116 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 36.

1117 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1118 Hansen, „HafenCity Hamburg, bisherige Umsetzung und neue Entwicklungen, u.a. Baakenhafen“, 37.

1119 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1120 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1121 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1122 IBA Hamburg GmbH, Hrsg., „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 2021, 6, <https://www.iba-hamburg.de/de/bauen/baugemeinschaft-wrv03>; IBA Hamburg GmbH, 9.

1123 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 6; IBA Hamburg GmbH, 9.

1124 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1125 Hansen, „Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen in Hamburg“, 23.

Die Auswahl der Konzepte und die Zuordnung der Grundstücke erfolgt anhand der angegebenen Grundstücksprioritäten, der Projektgröße und der Finanzierungsform sowie den Beurteilungskriterien, darunter die Eigentumsform, die Motivation, der inhaltliche Schwerpunkt, die integrativen Aspekte und der Mehrwert für das Quartier.¹¹²⁶ Die Begründung der Entscheidung wird dokumentiert und bei Bedarf durch die Agentur für Baugemeinschaften an die unterlegenen Wohnprojektinitiativen im Gespräch vermittelt:

Manchmal liegen die Gruppen wirklich eng beieinander und sind so gut, dass es wirklich schade ist, wenn wir nur ein Grundstück vergeben können. Aber ich glaube, dass wir das ganz gut hinkriegen. Wir begründen dann natürlich, warum wir eine Gruppe ausgesucht haben. Und dann rufen wir alle Gruppen an und bieten den Unterlegenen ein mündliches Feedback. Wir sagen ihnen, warum sie unterlegen sind und schicken ihnen die Erklärung auch schriftlich zu. Diese Anrufe an die unterlegenen Gruppen, die sich wirklich engagiert haben, sind am schwierigsten.¹¹²⁷

Die Mindestvoraussetzungen im Verfahren in Wilhelmsburg geben die Selbstnutzung, die Größe ab zehn Wohneinheiten, eine mindestens 60-prozentige Gruppenbesetzung und die Registrierung bei der Agentur für Baugemeinschaften vor.¹¹²⁸ Die Hamburgische Bauordnung (§ 48 HBauO) wurde 2014 um den Absatz 1a ergänzt, der die Pflicht zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für Wohngebäude aufgehoben und die Verantwortung für einen angemessenen Umfang der Stellplätze an die Bauherr*innen abgegeben hat.¹¹²⁹ Im Verfahren der IBA Hamburg in Wilhelmsburg wurden im Rahmen des quartiersübergreifenden Mobilitätskonzepts zielgruppenbezogene Annahmen für einzelne Baufelder ermittelt, wobei für Wohnprojekte ein Stellplatzschlüssel von circa 0,3 berechnet wurde.¹¹³⁰ Außerdem ist die professionelle Begleitung der Gründungsphase in Hamburg verpflichtend, wenn eine Wohnprojektinitiative sich auf ein städtisches Grundstück bewirbt:¹¹³¹

Baubetreuung und Architektur müssen als Aufgabenbereiche getrennt sein, weil der Baubetreuer sich schwerpunktmäßig um Gruppenprozesse und die Finanzierungsfragen kümmert und die Architekten sich auf die mit der Baugemeinschaft abgestimmten Planungsleistungen konzentrieren. Die zwingende Vorgabe der Beauftragung eines Baubetreibers haben wir aufgrund von schlechten Erfahrungen vorgegeben. Es kam zu Verzögerungen, Baugemeinschaften zerstritten sich, weil sie dem Stress der komplexen Koordinierungsaufgabe nicht gewachsen waren. Danach wollten wir diese Prozesse mit ein paar Kontrollmechanismen besser steuern. Und eines davon ist die Verpflichtung zur Baubetreuung. Der Baubetreuer kostet zwar Geld, ist aber immer noch günstiger als ein Bauträger. Und da die Gruppen in der Regel Laien sind, wollen wir, dass ein Profi dabei ist und sie unterstützt.¹¹³²

1126 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 8–9.

1127 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1128 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 7.

1129 Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, und Amt für Bauordnung und Hochbau, „FAQ zu §§ 48 Abs. 1a, 49 HBauO – Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätze“, 29. August 2018, 2, <https://www.hamburg.de/contentblob/3897540/37d8b9d0e84974a67cc4a3bd96929027/data/faq-%C2%A7-48-hbauo-stellplaetze-fuer-kraftfahrzeuge-und-fahrradplaetze.pdf>.

1130 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“, 14.

1131 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1132 Interview mit Angela Hansen, 2021.

Die Verpflichtung zur Beauftragung einer Baubetreuung gilt nicht bei Wohnprojektgründungen unter dem Dach einer bestehenden Genossenschaft, die bereits über professionalisierte Verwaltungs- und Planungsstrukturen verfügt:

Eine A-bis-Z-Baubetreuung läuft nur für Bauvorhaben mit neuen kleinen Genossenschaften oder dem Syndikat, die noch keine Struktur und keine durchdachte Verwaltung haben. Gleiches gilt für Bauvorhaben, die parallel eine neue kleine Genossenschaft gründen wollen oder für andere Projekte mit kleinen Strukturen. Solche Projekte benötigen bereits bei der Bewerbung um ein Grundstück Hilfe und brauchen eine Baubetreuung in allen Belangen, auch bei dem Grundstückskauf, der Finanzierung und den Förderbedingungen. Bei den großen traditionellen Genossenschaften übernehmen die Baubetreuer nur einen Teil der Aufgaben. Einige große Genossenschaften nehmen die Baubetreuung gar nicht in Anspruch, weil sie selbst über alle nötigen Strukturen verfügen. Und andere große Genossenschaften nutzen die Baubetreuer für die Kommunikation mit der Projektgruppe, beispielsweise bei der Frage der Grundrisse und der Ausstattung. Der Baubetreuer tritt dann eher als Mediator auf und hilft bei der gemeinschaftlichen Umsetzung der Wünsche der Projektgruppe im Rahmen der Möglichkeiten und Einschränkungen der großen Genossenschaft.¹¹³³

Eines der jüngsten Hamburger Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte wurde 2021–2022 für das Elbinselquartier Nord und das Wilhelmsburger Rathausviertel durch die IBA Hamburg und die Agentur für Baugemeinschaft durchgeführt.¹¹³⁴ Die kommunale Gesellschaft IBA Hamburg entwickelt hier drei Quartiere mit circa 4800 Wohneinheiten, wovon bis zu 20 Prozent in Wohnprojekte umgesetzt werden sollen.¹¹³⁵ Die Auswahl der Konzepte und die Zuordnung der Grundstücke erfolgte in dem Verfahren nach einem persönlichen Gespräch mit den Bewerbenden in einem Auswahlgremium, bestehend aus der IBA Hamburg und der Agentur für Baugemeinschaften anhand der angegebenen Grundstücksprioritäten, der Projektgröße und der Finanzierungsform sowie den Beurteilungskriterien, darunter die Rechtsform, die Motivation, der inhaltliche Schwerpunkt, die integrativen Aspekte und der Mehrwert für das Quartier.¹¹³⁶ Die genossenschaftliche Rechtsform und die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau erhielten bei der Vergabeentscheidung den Vorzug.¹¹³⁷ Als Berechnungsgrundlage für den Erbbauzins von 1,5 Prozent wird zum Verfahrensbeginn der Bodenrichtwert genannt und im Zwischenschritt wird der Grundstückswert gutachterlich ermittelt, wobei für geförderten Wohnungsbau eine Kostendeckelung von 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gilt.¹¹³⁸ Die Konditionen weichen damit deutlich von den bundesweit durchschnittlich üblichen 3,7 Prozent ab.¹¹³⁹

1133 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

1134 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

1135 IBA Hamburg GmbH, 5.

1136 IBA Hamburg GmbH, 8–9.

1137 IBA Hamburg GmbH, 8.

1138 IBA Hamburg GmbH, 10.

1139 Deutscher Erbbauverbandsverband, Hrsg., Erbbaurechte im Wohnungsmarkt. Die Perspektive der Erbbaurechtsgeber und die der Investoren, 2020, 11, <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Erbbaurechte-im-Wohnungsmarkt-JLL-Deutschland.pdf>.

Eines der in Wilhelmsburg geplanten Wohnprojekte soll durch die Freiburger Genossenschaft OEKOGENO als ihr erstes Hamburger Projekt in Zusammenarbeit mit der HHBB Baubetreuung umgesetzt werden.¹¹⁴⁰ Eine Besonderheit dieses Modells ist sowohl die Struktur mit einer Projektgenossenschaft in der Dachgenossenschaft als auch das solidarische Finanzierungskonzept mit anteiliger Finanzierung der Genossenschaftsanteile durch überregionale Fördergenossinnen.¹¹⁴¹

Der Weg der OEKOGENO ist anders als bei einer typischen Traditionsgenossenschaft, die einfach unter ihrem Dach ein Wohnprojekt mit einer Gruppe realisiert. Für das Wohnprojekt in Wilhelmsburg wird eine Projektgenossenschaft vor Ort gegründet, und die Beteiligung an den Genossenschaftsanteilen ist ungefähr zum gleichen Anteil unter der OEKOGENO und der Gruppe aufgeteilt. So wird das notwendige Eigenkapital, das immer ein Nadelöhr bei geförderten Projekten ist, durch die Einlagen der OEKOGENO reduziert.¹¹⁴²

Das Konzeptvergabeverfahren erfolgte in mehreren Phasen: Interessenbekundungsphase, Konzeptphase, Qualifizierungs- und Anhandgabephase sowie Bauphase.¹¹⁴³ Die durch die Phasen des Verfahrens gesetzten Fristen sind verbindlich und werden nur verlängert, „sofern die öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans, öffentlich-rechtliche Erschließungsmaßnahmen, Bearbeitung Bauantrag) zu einer Verzögerung führen“.¹¹⁴⁴ In der Ausschreibung wies die IBA Hamburg darauf hin, dass die Umsetzung der Wohnprojekte von der Verabschiedung des Bebauungsplans und sonstigen für die Hochbaureife notwendigen Maßnahmen abhängt.¹¹⁴⁵ Die Komplexität des Konzeptvergabeverfahrens zeigt sich zudem in der gesamten Verfahrensdauer von bis zu 54 Monaten von der ersten Interessensbekundung bis zum Beginn der Bauphase und von bis zu 81 Monaten bis zum Einzug (s. Abb. 96), was für selbstorganisierte Gruppen eine Herausforderung darstellt:

Vom ersten Befassen mit einem Grundstück bis zum Einzug brauchen Baugemeinschaften in Hamburg in der Regel fünf Jahre, viele aber auch länger. Diese Zeiträume sind für die Gruppen sehr lang. Viele Gruppen sind altersgemischt, und sowohl für Familien als auch für ältere Menschen sind fünf bis sieben Jahre ein großer Abschnitt ihrer Lebensphase. Dabei gibt es Gruppen, die sich erst rund um die Bewerbung zusammenfinden, es gibt aber auch Gruppen, die sich schon lange vor Bewerbung auf das Grundstück gebildet haben. Auch wenn Baubetreuer*innen den Gruppen immer sagen, dass die Umsetzung länger dauert, ist natürlich bei einzelnen Menschen in der Gruppe immer die Hoffnung, dass sie in zwei bis drei Jahren einziehen. Und das macht den Prozess manchmal schwierig, weil der Druck in der Gruppe steigt. Diese langen Umsetzungszeiten liegen zum einen an den Kostensteigerungen, wenn der Nachfinanzierungsbedarf zu Verzögerungen führt. Und zum anderen sind es manchmal Prozesse, die auf Verwaltungsseite schneller und besser laufen könnten, zum Beispiel, wenn die Bearbeitung der Erbbaurechtsverträge oder Baugenehmigungen zu lange dauern.

1140 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1141 OEKOGENO eG, „Anlegen“, OEKOGENO, 2023, <https://www.oekogeno.de/anlegen/#Projektgenossenschaften>.

1142 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1143 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

1144 IBA Hamburg GmbH, 7.

1145 IBA Hamburg GmbH, 5.

Verzögerungen seitens der Verwaltung können wiederum erhebliche Kosten bei den Baugemeinschaften verursachen, wenn vorliegende Angebote von Baufirmen nicht angenommen werden können und die Baukosten in der Zwischenzeit steigen.¹¹⁴⁶

Demnach können lange Verfahrenslaufzeiten insbesondere dann Herausforderungen darstellen, wenn es zusätzlich zu Verzögerungen kommt, die sich auf die Umsetzungsfristen der Wohnprojekte auswirken. Beispielsweise kam es nach Interviewaussage der Vertreterin der Projektsteuerung bei STATTAU zu Verzögerungen im Verfahren in Wilhelmsburg:

Die Projektumsetzung ist gerade ein bisschen ins Stocken geraten in Hamburg. In Wilhelmsburg liefen bereits die Bewerbungsverfahren und die Gruppen hatten das Gefühl, dass es richtig losgeht. Jetzt verzögert sich aber das ganze Verfahren, da notwendige Voraussetzungen für den Baubeginn noch nicht erfüllt sind (wie zum Beispiel der Rückbau einer dort noch befindlichen Straße). Es ist allerdings nicht ganz unbekannt, dass die Entwicklung von Projekten in Schüben kommt. Hamburg verfügt über begrenzte Flächen und die Entwicklung von neuen Flächen für den Wohnungsbau nimmt Zeit in Anspruch. Die Begehrlichkeiten auf diese Flächen kommen hinzu. Es gibt jedoch immer wieder neue Projektinitiativen und Akteure, die das Thema ‚gemeinschaftlich wohnen und bauen‘ beleben werden.“¹¹⁴⁷

Insgesamt ist festzuhalten, dass in Hamburg ein mehrstufiges Konzeptvergabeverfahren für Wohnprojekte angewendet sowie durch Informationsangebote der Agentur für Baugemeinschaften begleitet wird. Die Ausgestaltung der Phasen und Konditionen der Grundstücksvergabe im Erbbaurecht sind dabei an die Rahmenbedingungen der Wohnprojekte angepasst. Gleichzeitig ist das Konzeptvergabeverfahren komplex. Zum einen unterliegen die Wohnprojekte sowohl den städtebaulichen Auflagen als auch den Auflagen der Förderprogramme. Zum anderen erfordern die Gebäudegrößen mit einer hohen Anzahl an Wohneinheiten und die gemeinschaftliche Konzeption mit mehreren Trägern für das Baufeld eine aufwendige Projektsteuerung. Mit der für Wohnprojekte verpflichtenden Beauftragung der in Hamburg anerkannten Baubetreuer*innen legt die Kommune eine professionalisierte Projektsteuerung als eine Voraussetzung fest. Gleichwohl bleibt die jahrelange Dauer des Verfahrens für selbstorganisierte Gruppen auch bei professioneller Projektbetreuung herausfordernd. Die Verfahrensphasen sind jedoch grundsätzlich an die Bedürfnisse und die Entwicklungsphasen der Wohnprojekte angepasst. Durch die Vergabe im Erbbaurecht setzt sich die Kooperation zwischen Kommune und Wohnprojekten auch nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens fort, wobei die Kommune als Erbbaurechtsgeberin eine kontrollierende Funktion ausüben kann.

1146 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

1147 Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

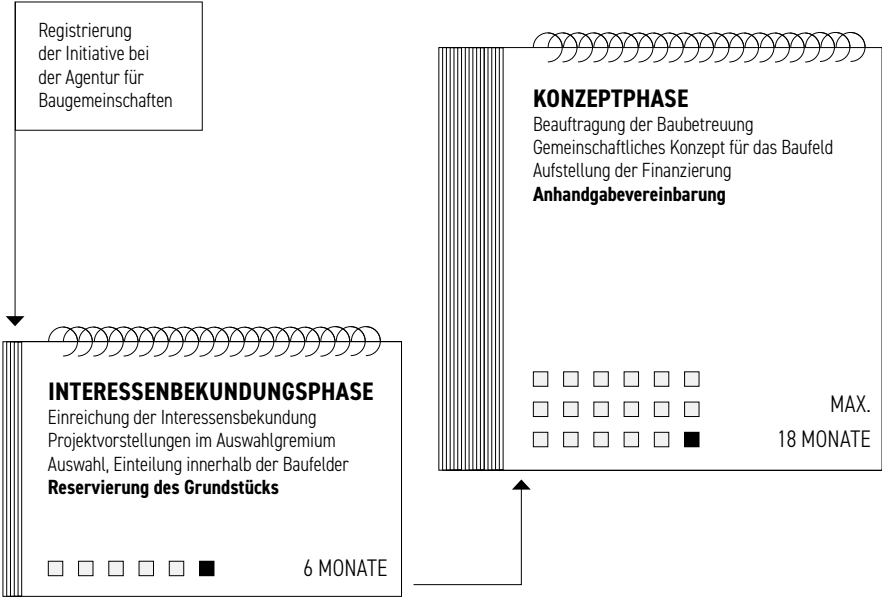


Abb. 96: Konzeptvergabeverfahren der Stadt Hamburg. Schematische Darstellung des Ablaufs am Beispiel des Verfahrens für die Quartiere Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel (eigene Darstellung auf Grundlage der Informationen der IBA Hamburg, 2022¹¹⁴⁸)

1148 IBA Hamburg GmbH, „Interessenbekundung für Baugemeinschaftsgrundstücke. Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel. Verfahrens- & Baufeldinformationen 2021/2022“.

QUALIFIZIERUNGS- UND ANHANDGABEPHASE

Beauftragung der Architekt*innen aus dem „Architektenpool“ oder Realisierungswettbewerb
 Beauftragung der Freiraumplanung
 Beauftragung der Fachplanung
 Gebäude- und Freiraumplanung
 Baugenehmigung
 ggf. Beauftragung von Förderung
Erbbaurechtsvertrag

☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☒

MAX.
24 MONATE

max. 9 Monate
nach Abschluss
des Erbbaurechtsvertrags

BAUPHASE

Bauarbeiten
 Bemusterung
 Qualitätscontrolling
 Fertigstellung
Abnahme und Einzug

☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☒

MAX. 24 MONATE

Kontrollierende Funktion der Kommune
als Erbbaurechtsgeberin bezüglich der im
Erbbaurechtsvertrag festgelegten Projektziele

4.3.3

DIE BESONDEREN MERKMALE DER KOOPERATION

Insgesamt sind für die kommunalen Instrumente und die Wohnprojekte in Hamburg die Neubau- und Genossenschaftsorientierung, geförderter Wohnungsbau sowie die etablierten und professionalisierten Strukturen und Akteur*innen charakteristisch. Seit Anfang der 2000er-Jahre können Wohnprojekte in Hamburg auf Unterstützung der kommunalen Agentur für Baugemeinschaften, das kommunale Förderprogramm, die für Wohnprojekte reservierten Grundstücke und die Konzeptvergabeverfahren zurückgreifen. Zudem werden Wohnprojekte durch mehrere intermediäre Organisationen mit langjähriger Erfahrung in der Planung und Umsetzung unterstützt.

In Hamburg spielen Traditionsgenossenschaften, Dachgenossenschaften und Kleingenossenschaften eine wesentliche Rolle als Akteur*innen auf dem Wohnungsmarkt im Allgemeinen und für die Wohnprojekte im Besonderen. Durch die lange Tradition der Genossenschaften sowie die genossenschaftliche Orientierung der Hamburger Wohnprojekte und der kommunalen Instrumente konnte sich innerhalb dieser Rechtsform eine Vielfalt an Trägermodellen bilden. So sind in Hamburg sowohl verschiedene Kleingenossenschaften mit einem Gebäude als auch junge Dachgenossenschaften mit mehreren Gebäuden und Traditionsgenossenschaften als Dach für Wohnprojekte vertreten:

In Hamburg gibt es unterschiedliche kleine Genossenschaften. Die kleinsten Genossenschaften haben nur ein Haus. Und die sogenannten Dachgenossenschaften sind wie ein Dach für verschiedene Projekte. Unter diese Dachstrukturen können sukzessive neue Projekte schlüpfen und dadurch die Kosten und den Aufwand für die Eintragung, für die Prüfung und für Verwaltung reduzieren. Die Schanze und die Wohnreform haben sich bereits bei der Gründung als Dachgenossenschaften aufgestellt. Einzelne Genossenschaften haben sich mit der Zeit für neue Projekte geöffnet, wie beispielsweise das Ottenser Dreieck mit vier oder die Ecken und Kanten mit zwei Projekten.¹¹⁴⁹

Gleichwohl werden in Hamburg Wohnprojekte sowohl im genossenschaftlichen als auch im individuellen Eigentum, im geförderten ebenso wie im frei finanzierten Segment realisiert.¹¹⁵⁰ So wurden 2011 und 2017 mit dem durch die Kommune ausgelobten Baugemeinschaftspreis Wohnprojekte mit frei finanzierten und geförderten genossenschaftlichen Wohnungen im individuellen Eigentum, im Bestand und im Neubau gewürdigt.¹¹⁵¹

¹¹⁴⁹ Interview mit Rosemarie Oltmann, 2023.

¹¹⁵⁰ Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, 1.

¹¹⁵¹ Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, „Baugemeinschaftspreis 2011. Dokumentation“; Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, „Baugemeinschaftspreis 2017. Zusammen bauen lohnt sich!“

Die Agentur für Baugemeinschaften beobachtet die Entwicklung der konzeptionellen Schwerpunkte und Qualitäten von Wohnprojekten mit Blick auf die Mehrwerte für die Stadt im Bereich der sozialen Integration, des ökologischen Bauens und des Beitrags zum Quartier:

Früher war das Thema Integration von bestimmten Zielgruppen sehr präsent, da waren Baugemeinschaften immer weit vorn. Wir als Stadt versuchen inzwischen verstärkt, die vordringlich Wohnungssuchenden stadtweit unterzubringen und verschiedene soziale Zielgruppen zu integrieren. Baugemeinschaften waren auch viele Jahre lang Vorreiter in energetischen und ökologischen Fragen, so wurde das erste Passivhaus im Geschosswohnungsbau in Hamburg von einer Baugemeinschaft realisiert. Inzwischen sind ökologisches und energieeffizientes Bauen Mainstream. Und auch beim Thema Inklusion zeigen Baugemeinschaften Engagement. Als die Flüchtlingswelle 2015 losging, haben Baugemeinschaften sofort gesagt: Wir integrieren bei uns geflüchtete Familien, gar kein Problem. Bei solchen Fragen sind sie immer ganz weit vorne, und das ist für uns als Stadt ein positives Signal. Ein weiterer Grund für die Unterstützung von Baugemeinschaften ist die integrative Wirkung ins nähere Umfeld und Quartier. Sie leben aktiv in der Nachbarschaft und öffnen beispielsweise ihre Gemeinschaftsräume auch für Externe. Die Stadt bewertet dies als Beitrag zu einer gewissen Stabilität im Quartier.¹¹⁵²

Wohnprojekte im individuellen Eigentum werden sowohl in der Agentur für Baugemeinschaften als auch von den Baubetreuer*innen teilweise kritisch gesehen, aber als ein Baustein der Quartierentwicklung durch die Kommune anerkannt:

Eigentumsprojekte funktionieren teilweise auch gut, aber da hat die Stadt weniger Einflussmöglichkeiten. Durch Belegungsbindung oder Mietpreisbindung können wir steuern und sicherstellen, dass Genossenschaften die vergünstigten städtischen Grundstücke nicht gleich gewinnbringend veräußern. Das lässt Eigentumsrecht nicht zu. Trotzdem wollen wir als Stadtstaat beispielsweise junge Familien in der Stadt halten, damit sie nicht ins Umland abwandern. Deshalb möchten wir einen gewissen Anteil an Eigentum integrieren und streben eine Mischung an: im Moment rund 70 Prozent gefördert oder anteilig frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 Prozent Eigentum. Aber es wird je nach Lage unterschieden, welche soziale Mischung gewollt ist und dem Quartier guttut.¹¹⁵³

Mit dem Druck auf dem Immobilienmarkt, dem stadtpolitischen Ziel der Umsetzung von Wohnprojekten auf städtischem Boden und den damit verbundenen Grundstücksreservierungen in neuen Gebieten lag der Schwerpunkt der umgesetzten und geplanten Wohnprojekte der letzten Jahre auf Neubauquartieren mit hoher städtebaulicher Dichte und festgelegten Gestaltungsauflagen. Die Ausschreibungen und Konditionen der in den 2010er- und 2020er-Jahren durchgeführten Konzeptvergabeverfahren unterlagen damit einigen Auflagen, beispielsweise für die Fassadengestaltung¹¹⁵⁴ sowie die Umsetzung der Loggien und der Erdgeschosse¹¹⁵⁵. Die Auflagen an die Gestaltung wurden in einem Interview als einschränkend und belastend kritisiert:

1152 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1153 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1154 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2021 und 2022“ (Hamburg, 26. Januar 2021), 2, https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/74212/eckpunkte_der_wohnraumfoerderprogramme_des_senats_2021_und_2022.pdf.

1155 Senat der Freien und Hansestadt Hamburg, 7.

Die städtischen Gestaltungsauflagen widersprechen manchmal dem schnellen und kostengünstigen Bauen, das ist einfach ein Zielkonflikt. Aus meiner Sicht nimmt die Stadt Hamburg viel Einfluss auf die Gestaltung. Als Baubetreuer würde ich mir wünschen, dass die Stadt dabei die Besonderheiten der Baugemeinschaften anerkennt und berücksichtigt. Baugemeinschaften sind nicht die Haupttreiber des attraktiven Städtebaus, dafür bringen sie aber Lebendigkeit mit und agieren häufig als Pioniere. So werden in Wilhelmsburg die ersten Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben, damit die sozialen Strukturen im Quartier entstehen. Das ist auch eine Erwartung der Stadt und die Legitimation für die städtische Förderung. Gleichzeitig werden Baugemeinschaften mit den gleichen städtebaulichen Auflagen belegt wie die Investor*innen, die einfach ein Haus bauen und verkaufen. Dadurch entsteht für Baugemeinschaften eine Doppelbelastung. (...) Früher hat man Wohnprojekte erkannt, weil sie eine bemalte Fassade hatten oder in einem besonderen Bestandsgebäude waren.¹¹⁵⁶

Die neuesten Hamburger Wohnprojekte haben eine vergleichsweise hohe Anzahl an Wohneinheiten, die in Kombination mit den städtebaulichen und architektonischen Auflagen sowie komplexen Planungs- und Finanzierungsstrukturen einen hohen Grad an Professionalisierung erfordern:

In großen Entwicklungsgebieten wie beispielsweise Wilhelmsburg, wo wir einen städtebaulichen Entwurf vorgeschaltet haben, sind in der Regel größere Baublöcke mit einer hohen Dichte vorgesehen. Dadurch haben wir dort die Kleinteiligkeit der Einzelgrundstücksveräußerungen nicht mehr. Deshalb brauchen wir Verfahren, die die Bebauung von großen Blöcken für Baugemeinschaften vereinfachen. Ein Block mit hundert Wohnungen ist relativ aufwendig und für eine Baugemeinschaft kaum machbar. Bei dieser Größe sind es in der Regel zwei bis vier Baugemeinschaften, aber dann muss jemand das Ganze koordinieren. Heute ist es üblich, für das hochbauliche Konzept noch ein Gutachterverfahren oder einen Wettbewerb durchzuführen. Das ist eine Herausforderung für Laien. Unsere Prozesse müssen noch geschärft werden, damit das gut gelingen kann und wir keine Überforderung herbeiführen.¹¹⁵⁷

Als eine städtebauliche Herausforderung für die Kommune im Kontext der etablierten Verfahren, der genossenschaftlichen Orientierung und des geförderten Wohnungsbaus wurde zudem die Integration der Gewerbenutzungen genannt:

Integration von Gewerbe in Erdgeschosszonen spielt eine immer größere Rolle, und das ist bei uns der Knackpunkt. In Hamburg funktioniert die Integration von Gewerbe in Baugemeinschaften nicht so gut. In Tübingen läuft es gut, aber sie haben mehr mit Eigentumsprojekten zu tun. Das ist schon anders als mit gefördertem Wohnungsbau.¹¹⁵⁸

Als eine positive Rahmenbedingung ist in Hamburg das Förderprogramm für Wohnprojekte hervorzuheben. Die Hamburger Förderrichtlinie für Wohnprojekte im genossenschaftlichen Eigentum unterscheidet zwischen Kleingenossenschaften, einer Kooperation mit Bestandsgenossenschaft, einer Kooperation mit sogenannten genossenschaftsähnlichen Gesellschaftsformen und dem Erwerb von Bestandsobjekten durch Mietergenossenschaften.¹¹⁵⁹

¹¹⁵⁶ Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.

¹¹⁵⁷ Interview mit Angela Hansen, 2021.

¹¹⁵⁸ Interview mit Angela Hansen, 2021.

¹¹⁵⁹ Agentur für Baugemeinschaften der Stadt Hamburg, „Eigentumsformen von Baugemeinschaften. Kurzzusammenfassung“, 2–3.

Unter genossenschaftsähnliche Gesellschaftsformen fallen beispielsweise Projekte des Mietshäuser Syndikats, die in Hamburg allerdings vergleichsweise wenig verbreitet sind. Zwischen den 2000er- und den 2010er-Jahren traten nur sieben Hamburger Altbauprojekte dem Mietshäuser Syndikat bei.¹¹⁶⁰

Unter dem Strich ist die Kooperation zwischen Wohnprojekten und der Kommune in Hamburg einerseits durch etablierte unterstützende Instrumente und andererseits durch komplexe Rahmenbedingungen und langjährige Verfahren geprägt. Die Vertreterin der Agentur für Baugemeinschaften hob die fortgeschrittenen kooperativen Strukturen positiv hervor und stellte gleichzeitig eine stagnierende Entwicklung fest.¹¹⁶¹ Nach Interviewaussage des Vertreters der HHBB Baubetreuung zeichnet sich die Kooperation der Kommune mit Wohnprojekten in Hamburg im Wesentlichen durch das Zusammenspiel von drei Schwerpunkten aus: „[...] die Bereitstellung von Grundstücken, die Förderung und die Agentur für Baugemeinschaften“.¹¹⁶² So verfügt Hamburg über eine zentrale, in der Verwaltung verankerte Koordinierungsstelle, eine politische Grundlage zur Reservierung von Grundstücken für Wohnprojekte in kommunalen Quartiersentwicklungsgebieten, ein eigenes Förderprogramm für Wohnprojekte sowie Vergünstigungen bei der Vergabe von Grundstücken. Das Förderprogramm, das an den Besonderheiten und Bedürfnissen der Wohnprojekte ausgerichtet ist und regelmäßig angepasst wird, ist dabei besonders hervorzuheben. Durch die Baubetreuer*innen und Projektsteuer*innen erhalten Wohnprojekte zudem sowohl eine Hilfestellung im Planungs- und Umsetzungsprozess im Allgemeinen als auch im Umgang mit der für Hamburg typischen hohen Anzahl an Wohneinheiten und den komplexen kommunalen Verfahren.

1160 Mietshäuser Syndikat GmbH, „Projekte in Deutschland“; Thomas, „Die Stadt von unten verändern“; Wohnungsgesellschaft mbH Central LS W33, „Die GmbH“; SoWo Leipzig eG, „Häuser | SoWo Leipzig eG“.

1161 Interview mit Angela Hansen, 2021.

1162 Interview mit Stefan Wendt-Reese, 2023.