

## Die Entstehung von STATTBAU und die Instrumente alternativer Sanierung in Hamburg

Die STATTBAU HAMBURG GmbH beschäftigt sich seit 1985 mit den Themen gemeinschaftlichen Bauen und Wohnens und sozialer Stadtentwicklung in Hamburg.

Mit Hilfe von STATTBAU sind in Hamburg viele Bau- und Hausgemeinschaften für nachbarschaftsorientiertes Wohnen und soziale Einrichtungen vom Kindergarten bis zum Stadtteilzentrum entstanden.

Den Anlass zur Gründung von STATTBAU gab ein Umdenken in der Hamburger Wohnungspolitik.

Im Folgenden kann hier die Entstehung STATTBAUs und deren Hintergründe nachgelesen und heruntergeladen werden.



**Nach dem Scheitern der ganz großen Umgestaltungspläne für eine moderne innere Stadt waren Hamburg die planerischen Ideen abhandengekommen. Auch bei der Umsetzung von geplanten Sanierungsmaßnahmen hakte es an allen Ecken und Enden.**

Das Kürzel „Siks“ wurde 1973 zur Abkürzung für ein Sanierungsprogramm und steht für „Stadterneuerung in kleinen Schritten“: Nomen est omen. Um jedes abrisssbedrohte Haus wurde in jedem Sanierungsgebiet erbittert gestritten. Auf Abrissgutachten folgte Erhaltungsgutachten und dann passierte erst mal nichts, es sein denn, Hausbesetzungen kamen dazwischen. Die gehörten zwar nicht zum guten Ton aber zum Alltag in der damaligen Zeit. Hinzu kamen die jahrelangen und massiven Auseinandersetzungen um die besetzten Häuser in der Hafensstraße - vor allem befeuert durch die Springer Presse. Die SAGA geriet als städtische Verwalterin der Gebäude mitten in diesen Konflikt hinein.

Der Kleinkrieg mit der SAGA und die immer im Raum schwebende Räumungsandrohung hatten zur Folge, dass „die Hafensstraße“ mitsamt ihren Bewohner\_innen zu einem bundesweiten Synonym für Widerstand gegen obrigkeitstaatliches Handeln wurden - im Spiel David gegen Goliath.

### Mieter helfen Mietern: neuer Akteur in der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

In dieser aufgeheizten Situation suchte eine Arbeitsgruppe bei „Mieter helfen Mietern“ nach Auswegen. Sie bestand aus Vertreter\_innen von Mieterinitiativen, ergänzt um Fachleute aus der Gründungsszene der GAL. Man orientierte sich an Berlin, wo inzwischen neben der nach wie vor harten Haltung des dortigen Senats Deeskalationsstrategien entwickelt worden waren.

„Intermediäre Träger“ waren als Vermittlungsinstanzen installiert und staatlich gefördert worden, um konstruktive



Lösungen zwischen den Konfliktparteien zu erarbeiten: die Träger „Ausnahme und Regel“ und „STATTBAU“. Ihnen wurde ein spezielles Berliner Selbsthilfe-Bauprogramm zur Seite gestellt, mit dem umstrittene Häuser unter Einbeziehung von Selbsthilfe erhalten werden konnten.

Hinter den Kulissen wurden in Hamburg Gespräche von Mieter helfen Mietern mit Teilen der SPD aufgenommen und nach Lösungen gesucht. Man reiste getrennt in die Noch-nicht-Hauptstadt, um zu sehen, ob und wie es funktionieren könnte. Bei der SPD blieb die Meinung über das, was man dort gesehen hatte, gespalten. Die einen waren gegen Lösungsansätze, die offensichtliche Kritiker der Sanierungspolitik auch noch förderten.

Sozialpolitiker sahen jedoch in den praktizierten Strategien vor allem Ansätze, Stadtentwicklungspolitik mit Sozial- und Arbeitsmarktpolitik zu verzahnen. Ihnen ging es um preiswerten Wohnraum, um Integration junger Menschen in den Arbeitsmarkt und um deren soziale Perspektiven. Das galt insbesondere für den Präses der Sozialbehörde, Senator Jan Ehlers. Das Ergebnis nach langen Verhandlungen: Man erklärte sich in der Sozialbehörde bereit, eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme (ABM-Projekt) bei „Mieter helfen Mietern“ zu finanzieren. Dort sollten nach dem Vorbild der Berliner Erfahrungen die inhaltlichen und strukturellen Voraussetzungen für einen neuen Akteurstyp im Stadterneuerungsbereich, einen sog. „Alternativen Sanierungsträger“, geschaffen werden.

### **Ein intermediärer Träger soll es richten – STATTBAU HAMBURG**

Alles, was damals (fach-)politisch neu und unkonventionell war, erhielt das Attribut „alternativ“. Das reichte aus, um zu wissen, dass das nicht „normal“ war. Mieter helfen Mietern und den Initiativen ging es zusätzlich um Mitbestimmung, Selbstverwaltung und den Erhalt innenstadtnaher Wohngebäude als preiswerte Wohnraumreserve.

Träger des ABM Projekts, das sich in Anlehnung an einen gleichnamigen Träger in Berlin – „Projektgruppe STATTBAU HAMBURG“ nannte, wurde Mieter helfen Mietern. Daraus ging ein interdisziplinäres, vierköpfiges Team hervor, bestehend aus einem Architekten, einem Juristen, einem Ökonomen und einem Sozialwissenschaftler.

Die Mission war klar: die Projektgruppe sollte Kontakt zu Hamburger Initiativen, die Häuser besetzt hatten und zu den zuständigen Behörden für Stadterneuerung aufnehmen, um zu sondieren, ob Chancen auf eine Deeskalation der Konflikte bestünden. Die Position der Projektgruppe in dieser konfliktreichen Gemengelage kann man einfach mit „zwischen allen Stühlen“ umschreiben. Im Ergebnis konnte – zunächst nach dem Prinzip Hoffnung - zum 1. Januar 1985 die STATTBAU HAMBURG GmbH ins Handelsregister eingetragen werden. Ihre Gründungsgesellschafter waren Mieter helfen Mietern, die Autonomen Jugendwerkstätten, ein Ausbildungsbetrieb für junge Menschen, die auf dem gewerblichen Ausbildungsmarkt keine Chance hatten und das Netzwerk Selbsthilfe, ein Förderverein für alternative Betriebe. Ein erstes Sanierungsprojekt war zu der Zeit noch nicht in Sicht, weil die Baubehörde alle auf Ausgleich zielenden Lösungen blockierte.

## STATTBAU und die „Alternative Sanierung“

Alternative Sanierung war damals für Viele ein Begriff. Einige verstanden sie als unbedeutende Nischenstrategie im Sanierungsgeschehen. Für andere war und ist sie bis heute ein wichtiger Bestandteil der Hamburger Stadtsanierung sowie Experimentierfeld für innovative Lösungen.

In den damals unruhigen Jahren wurde es dem STATTBAU-Team mit dem Start der alternativen Sanierung nicht leicht gemacht. Denn im Konflikt zwischen Sozialbehörde (Linke SPD) und Baubehörde (rechte SPD) und vor dem Hintergrund immer konfrontativer werdender Entwicklungen um die Hamburger Hafenstraße wurden lange Zeit alle Handlungsoptionen torpediert. Das änderte sich erst, als die Sozialbehörde die politische Verantwortung für die Umsetzung übernahm und nach und nach dazu beitrug, die bestehenden Konflikte lösen zu helfen.

Die Baubehörde, die die Hand auf dem Fördertopf des Programms Alternativer Baubetreuung (ABB-Programm) hatte, förderte 1985 und 1986 aus den bereitstehenden Mitteln zunächst alles andere, nur nicht die Projekte, für die sie eigentlich gedacht waren: z.B. Maßnahmen in SAGA-Bauvorhaben, für die Ausbildungswerkstatt „Pusteblyume“, für die Umgestaltung eines aufgelassenen S-Bahnhofgebäudes, für ein Gebäude für Künstlerstipendiaten, betreut durch die alt ehrwürdige Patriotische Gesellschaft im Karolinenviertel.

Die ersten STATTBAU Selbsthilfeprojekte konnten erst ab 1987 Zug um Zug umgesetzt werden.

Ein lange Zeit umstrittenes Gebäudeensemble in der Schmilinskystraße (St. Georg) wurde sodann durch eine der ersten neuen Wohnungsgenossenschaften in Hamburg – die Drachenbau St. Georg Wohnungsgenossenschaft eG – realisiert; ebenso das langzeitbesetzte SAGA-Gebäude in der Chemnitzstraße 5 als Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses in Altona-Altstadt. Es folgten die ersten Wohnprojekte der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze eG, die sich zu einem neuen Genossenschaftstyp entwickeln sollte.

Bemerkenswert und vor allem im Sinne der Sozialbehörde war z.B. die „Rettung“ der denkmalschutzwürdigen Budenzeile Große Freiheit auf St. Pauli durch Ausbildungsträger des sog. 2. Ausbildungsmarktes. Auch in vielen anderen alternativen Wohnprojekten der damaligen Zeit konnten junge arbeitslose Menschen bezahlte Beschäftigung und damit Zugang zum Arbeitsmarkt bekommen.

Die meisten STATTBAU ABB-Projekte lagen im Bereich der sog. westlichen inneren Stadt: beginnend in St. Georg über Eimsbüttel, St. Pauli und Altona nach Ottensen. Alle Vorhaben, soweit sie ins Förderprogramm aufgenommen werden konnten, wurden erfolgreich abgeschlossen. Das ist insofern wichtig zu vermerken, weil in Hamburg nur ganz wenige damit gerechnet hatten, dass man mit Haubesetzer\_innen derart komplizierte Bauvorhaben realisieren könnte. Die STATTBAUer\_innen



gehörten von Anfang an dazu. Insgesamt hat STATTBAU im Bereich sog. Alternativer Sanierung 18 ABB-Projekte umgesetzt, was etwa der Hälfte aller darin in Hamburg geförderten Projekte entspricht.

Charakteristisch für sie war, dass ihre Mitglieder substantiell an der Planung beteiligt waren, dass sie ein Recht auf innere Selbstverwaltung hatten, die Erst- und Nachbelegung ihrer Wohnungen selbst bestimmten konnten und dass sie zur Instandsetzung im Rahmen der Förderung und später in der Wohnphase zur Instandhaltung ihrer Mehrfamilienhäuser verpflichtet waren.

Nach erfolgter Fertigstellung wurden, soweit es sich um stadteigene Objekte handelte - was meistens der Fall war - Selbstverwaltungsverträge abgeschlossen, deren Umsetzung später der Lawaetz-Stiftung als Verwalterin übertragen worden war. Damit war eine vorläufige Lösung gefunden worden, die zwar 30 Jahre gehalten hat, aber heute in Frage gestellt ist.

Interessant dabei: Letztendlich stand die gefühlte politische Bedrohung durch die Hausbesetzung in der St. Pauli-Hafenstraße am Anfang des ABB-Programms. Ihre tatsächliche Sanierung erfolgte dann aber erst ab 1995 mit Hilfe von STATTBAU. Sie war damit das letzte aus diesem Programm finanzierte Projekt.

### **STATTBAU ab 1990**

Mit der politischen „Wende“ in Deutschland 1990 wurde abrupt das Ende der klassischen „alternativen Sanierung“ eingeläutet. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt hatte sich nach 1989 schlagartig geändert. Hamburg war durch Zuzug aus den neuen Bundesländern zur wachsenden Stadt geworden und nicht darauf vorbereitet. Wohnungsleerstand gab es so gut wie nicht mehr, also auch kaum noch Gebäude, die für Wohnprojekte „zur Verfügung standen“. Die Grund- und Bodenpreise zogen deutlich an. Das war nachteilig für die Initiativen, die in Wohnprojekten selbstverwaltet und gut nachbarschaftlich wohnen wollten, jetzt aber im wahrsten Sinne des Wortes das Nachsehen hatten. Äußerst unzufrieden drohten sie schon mal in Ermangelung von leerstehenden Gebäuden mit der Besetzung ihrer Lieblingsbauplätze – was einige auch taten. Denn interessante Brachflächen in der inneren Stadt gab es zu Hauf.



STATTBAU griff diese Unzufriedenheit auf und verhandelte mit der Baubehörde, wie neue Wohnformen im Neubau realisierbar sein könnten. Es stellten sich dabei grundsätzliche Fragen: z.B. die der neuen Haushaltsformen, die schon in der ABB-Förderung zum Problem geworden waren. Jetzt im öffentlich geförderten Wohnungsbau, der Mutter der staatlichen Wohnungsbauförderung, bekam das Thema eine grundsätzliche Bedeutung. Eine neue Tür war also aufgemacht worden: Hamburg wurde zu einem der ersten Bundesländer mit öffentlich geförderten Wohnprojekten im sog. „sozialen Wohnungsbau“.

Für deren Realisierung mussten Grundlagen entwickelt werden. Es gab nach der Wende eine harte Konkurrenz um Grundstücke, vor allem, um attraktive. Die neuen Wohngruppen mussten sich wie klassische Investoren auf dem Grundstücksmarkt behaupten. Selbsthilfe auf allen Ebenen war gefragt: Investoren finden oder selbst gründen, Grundstücke aufarbeiten, hohe Investitionskosten finanzieren, neue Rechtskonstruktionen erproben, Planen und Bauen. Dafür gab es in Hamburg jedoch Hilfen von erprobten Fachleuten mit Erfahrungen in nutzerorientiertem Planen und Bauen: wie z.B. von STATTBAU.

Deren erste Neubau-Wohnprojekte – in den frühen 1990ern - lagen in Altona Ottensen und auf St. Pauli. Zunächst Jung und Alt in der Bahrenfelder Straße, wo erstmalig eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach dem „Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht“ als Rechtsform für Wohnprojekte entwickelt wurde. Es folgten sodann genossenschaftlich organisierte Neubauprojekte in der Scheplerstraße an der Grenze zwischen Altona und St. Pauli innerhalb der jungen Wohnungsgenossenschaft Schanze eG. In Barmbek - in der neu gegründeten Genossenschaft „Wendebecken eG“ organisiert – wurde für eher junge Familien und Menschen mit Behinderungen gebaut. Genossenschaftlich aufgestellte Projekte passten damals gut in die politische Grundstimmung in Hamburg.

Als ein Glücksfall erwies sich dabei die Gründung der Wohnungsgenossenschaft Schanze eG. Sie wurde für Wohngruppen, die sich STATTBAU als Projektentwickler ausgesucht hatten, zu einer wichtigen Partnerin. Ihr Vorteil bestand darin, dass sie Interessierten von Anfang an Selbstbestimmung beim Planungsprozess und in der Wohnphase zugestand. Damit ersparte sie ihnen die aufwändige Gründung eigener Träger.

Zunehmend wurden nun neue Wohnformen zu einem festen Bestandteil der klassischen Hamburger Wohnungsbauförderung. Es entwickelte sich ein fachpolitisches Umfeld, das die Entstehung neuer Projekte begünstigte, auch wenn es auch heute noch schwer ist, in Hamburg ein Wohnprojekt zu realisieren.

- STATTBAU entwickelte schon 1997 die Wohnprojekte-Zeitung FREIHAUS und die Hamburger Wohnprojekte-Tage, eine öffentliche Veranstaltung mit Fach- und Publikumstag, auf denen sich bis heute alle zwei Jahre alles um das Thema Wohnprojekte dreht. Damit sollte die Bewegung um neue Wohnformen eine öffentliche Plattform erhalten.
- 2003 wurde in der damaligen Stadtentwicklungshörde ein eigenes Referat mit dem Titel „Agentur für Baugemeinschaften“ gegründet. Deren Aufgabe bestand vorrangig darin, sich behördenintern um neue Wohnformen zu kümmern, d.h. kommunale Grundstücke zu akquirieren, die Fördermodalitäten zu definieren und neue Vergabeverfahren zu entwickeln.
- 2004 wurden erstmalig eigene Förderprogramme für neue Wohnformen aufgelegt und später jährlich aktualisiert. Damit wurden endlich Grundlagen für die Förderung von neuen Wohnformen formuliert. Das war ein großer politischer Erfolg.
- 2004 gab es eine politische Beschlussfassung, dass (bis zu) 20 Prozent aller kommunalen



Grundstücke, die für Wohnungsbauzwecke veräußert werden, ausschließlich an Investoren gehen sollen, die dort mit Baugruppen neue Wohnformen errichten wollen. Dem wurde zwar selten vollständig entsprochen, aber es war immerhin ein politisch relevantes Signal.

- 2009 wurde ein neues Bewerbungsverfahren für die Vergabe von Grundstücken eingeführt: die Vergabe nach inhaltlichen Kriterien (Konzeptvergabe mit sozialen Effekten und inhaltlichem Bezug zu dem jeweiligen Standort) anstelle des alleinigen Kriteriums, der Höhe des Kaufangebotes.

Mit dieser Aufstellung des Themas „Neue Wohnformen“ hatte Hamburg, neben Tübingen und Freiburg, bundesweit eine Sonderstellung erworben. Viele Kommunen wie Wien und München übernehmen aus dem Hamburger Grundstücksvergabeverfahren inzwischen wichtige Elemente.

Zwischenzeitlich dürfte es in Hamburg (je nach Zählweise) mehr als 300 Wohnprojekte im Wohnungsneubau geben, von denen STATTBAU etwa die Hälfte begleitet hat.

### **STATTBAU ab 2006 – Einrichtung der KO-Stelle und des BIQ-Projektes**

Die Stadt Hamburg wollte Anfang der 2000er Jahre eine Neu-Ausrichtung der Pflege durch kleinteilige Alternativen zur klassischen Heimunterbringung auf den Weg bringen. Die Behörde legte dabei Wert darauf, von Anfang an strukturelle Leitplanken in den Entwicklungsprozess einzuziehen: Ab 2003 lud sie interessierte Fachleute zu einem „Runden Tisch zur Förderung von Wohngemeinschaften für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren“ ein. Ein erstes Ergebnis waren verbindliche „Qualitätsleitlinien für ambulant betreute Wohngemeinschaften“. 2007 erschien dann der „Leitfaden für Angehörige“, der im Auftrag der Sozialbehörde von der Alzheimer Gesellschaft Hamburg erstellt wurde.



Ernsthafte Investoren und solche, die ein lukratives Geschäft witterten, äußerten Interesse an dem entstehenden Pflegesetting und scharften vernehmlich mit den Hufen. Sie hatten viele Fragen, wie es in Hamburg denn gehen könne. Aber es fehlte eine Anlaufstelle für deren Beantwortung. Das wurde zum Ausgangspunkt der Hamburger Koordinationsstelle (KO-Stelle) für Wohngemeinschaften, der ersten ihrer Art in der Bundesrepublik.

Die damalige Sozialbehörde führte 2005 eine Ausschreibung durch, an der sich die STATTBAU HAMBURG GmbH mit Erfolg beteiligte. STATTBAU war auch von Anfang an Mitglied des Runden Tisches und als Projektentwicklerin in die Planung von zwei WGs für Menschen mit Demenz involviert: in Hamburg Langenhorn am Bärenhof und in St. Georg beim Umbau des Pauline-Mariannen-Stifts.

Die Eröffnung der KO-Stelle durch die damalige Sozialsenatorin Birgit Schnieber-Jastram erfolgte im Januar 2006. Die vorgegebene Ziel- und Aufgabenbeschreibung kann als typisch für derartige Service- und Fachstellen gelten: Sie sollte alles tun, um Bewegung ins Thema neue Wohn-Pflege-Formen zu bringen und daran mitwirken, die damit verbundenen Qualitätsversprechen zu sichern. Unstreitig

war von Anfang an, dass sie neben Beratungs- und Informationsaufgaben einen fachpolitischen Auftrag hatte: die Entstehung neuer Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu fördern. In diesem Spagat zwischen Service- und politischem Gestaltungsauftrag bewegt sie sich bis heute.

Anfang 2016 gab es in Hamburg bereits 65 existierende Angebote als selbstverantwortete WGs oder als stationäre Wohngruppen, in denen 597 Menschen leben, viele weitere kleinräumige Wohn-Pflege-Formen befinden sich in der Konzeptphase.

Interessant ist dabei die Aufteilung der Projekt-Initiatoren. Sie kommen aus Wohneinrichtungen, aus den Reihen der Wohlfahrtsverbände und von privaten Investoren. Von besonderer Bedeutung für Hamburg dürfte sein, dass mehr und mehr Wohnungsbaugenossenschaften WGs errichten.

Die KO-Stelle verstärkt seit Jahren ihre strukturellen Bemühungen und intensiviert ihre Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und der Stadt- und Quartiersentwicklung. Mit Unterstützung von Behörde und Pflegekassen und in Kooperation mit der Alzheimer Gesellschaft Hamburg hat sie 2015 ein Projekt der Förderung von bürgerschaftlichem Engagement auf den Weg gebracht: Die Hamburger Fachstelle für Bürgerschaftliches Engagement in Wohn- und Versorgungsformen (heute: **BIQ Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier.**). Es stärkt die Interessen und Teilhabe von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Angehörigen in neuen Wohn-Pflege-Formen und bestehenden Wohneinrichtungen. Geworben, geschult und begleitet werden Ombudspersonen, Wohn-Paten und WG-Begleiter. Das Projekt wird von der Freien und Hansestadt Hamburg und den Hamburger Pflegekassen gefördert. Kooperationspartnerin ist die Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V. Der Kern der Arbeit besteht darin, die Rechte von Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf durch den Einsatz von Freiwilligen zu stärken. Zielgruppen sind Menschen in Wohneinrichtungen oder Wohngemeinschaften, denn deren Lebensqualität wird wesentlich von den Möglichkeiten der Teilhabe und Selbstbestimmung vor Ort bestimmt. Ehrenamtlich engagierte Personen werden gesucht, ausgebildet und dann in der Praxis begleitet.