Stadtwerkstatt

14

NEUES WOHNEN IN HAMBURG

GUT UND BEZAHLBAR WOHNUNGEN BAUEN

STADT WERK STATT
auf Dialoge bauen

www.hamburg.de/stadtwerkstatt

Hamburg

INHALT

Oberbaudirektor Franz-Josef Höing

Grußwort von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 3
Auf dem Podium und am Rednerpult 5
Stadtentwicklungspolitische Einführung: Dr. Dorothee Stapelfeldt 6
Fachliche Einführung: Oberbaudirektor Franz-Josef Höing 7
Drei Projektbeispiele aus anderen Städten:
– **Der Bremer Punkt**, Prof. Finn Geipel 9
– **Moderner Wohnungsbau aus Holz**, Prof. Tom Kaden 12
– **Das SMART-Wohnbauprogramm in Wien**, Dieter Groschopf 15
Der Hamburger Weg zum neuen Bauen: Dr. Thomas Krebs, Arne Dornquast, Petra Memmler, Karin Loosen, Jan Petersen 18
Kurz und Knapp: Typengenehmigung für Typenbauten 21
Schlusswort: Staatsrat Matthias Kock 22
Impressum 24

Programm der Veranstaltung

Stadtentwicklungspolitische Einführung, **Dr. Dorothee Stapelfeldt** ■ Fachliche Einführung, **Oberbaudirektor Franz-Josef Höing** ■ Drei Projektbeispiele für serielles/typisiertes Bauen aus anderen Städten: Bremer Punkt, **Prof. Finn Geipel**; SMART-Wohnbauprogramm Wien, **Dieter Groschopf**; Moderner Wohnungsbau aus Holz, **Prof. Tom Kaden** ■ Diskussion zum Hamburger Weg zum neuen Bauen mit **Dr. Thomas Krebs, Arne Dornquast, Petra Memmler, Karin Loosen, Jan Petersen** ■ Schlusswort **Staatsrat Matthias Kock** ■ Marktplatz mit Infostationen und Gelegenheit zum **Austausch mit Expertinnen und Experten** ■ Offener Ausklang

Titel: Das „Woodie"-Gebäude beherbergt ein Wohnheim des Studierendenwerks und ist in Holzstapelbauweise errichtet

Liebe Leserinnen und Leser,

die soziale Frage des 21. Jahrhunderts lautet: Können wir uns auch in Zukunft noch bezahlbares Wohnen in unseren Städten leisten?

Auch in Hamburg bewegt dies viele Menschen. Das zeigen aktuelle Umfragen, in denen 64 Prozent das Thema „Wohnen“ für die wichtigste politische Frage unserer Zeit halten. In Hamburg haben wir uns schon 2011 entschieden zu handeln. Der Senat hat seitdem gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen in unserer Stadt rund 80 000 Wohnungen gebaut oder auf den Weg gebracht. Die wichtigste Voraussetzung, damit Hamburg eine „Stadt für alle“ bleibt. Und nicht nur das, Hamburg soll seinen Charakter als grüne Metropole am Wasser bewahren. Aktuell bestehen 50 Prozent der Landesfläche aus Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und Wasserflächen.

Also: wie kann es gelingen, wie kann „Neues Wohnen in Hamburg“ aussehen, wie können wir gut und bezahlbar Wohnungen bauen“?

Unsere 14. Ausgabe der Stadtwerkstatt hat genau diese Fragen aufgenommen. Am 29. November 2017 kamen rund 400 Hamburgerinnen und Hamburger ins Bürgerhaus Wilhelmsburg, um darüber gemeinsam mit Fachleuten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung zu diskutieren. Diese Zahl zeigt eindrucksvoll, dass Sie, die Gäste der Stadtwerkstadt, und Sie, liebe Leserinnen und Leser gemeinsam mit uns über diese wichtigen Themen nicht nur sprechen wollen, sondern dass Sie „mitarbeiten“ wollen. Und über dieses Interesse freue ich mich sehr. Denn: Sie sind uns ein wichtiges

Gegenüber, als Ideengeber, interessierte Bürgerinnen und Bürger und als Bauherren.

Vieles drehte sich in dieser 14. Stadtwerkstatt um das serielle Bauen. Verschiedene Projekte haben ihre Arbeit vorgestellt und uns dabei Anregungen und wertvolle Denkanstöße gegeben.

Diesen Weg möchten wir mit Ihnen gerne weitergehen. Lassen Sie uns im Gespräch bleiben und gemeinsam an der Zukunft unsrer Stadt arbeiten!

Ihre Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

IMPRESSIONEN 1

AUF DEM PODIUM UND AM REDNERPULT

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Franz-Josef Höing
Oberbaudirektor

Matthias Kock
Staatsrat

Prof. Finn Geipel
LIN Architekten, Berlin, Paris

Dieter Groschopf
Stellvertretender Geschäftsführer des wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung

Prof. Tom Kaden
Kaden+Lager, Berlin

Dr. Thomas Krebs
Sprecher der SAGA Unternehmensgruppe

Arne Dornquast
Leiter des Bezirksamtes Bergedorf

Petra Memmler
Referentin für Technik und Energie beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Karin Loosen
Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer

Jan Petersen
AUG. PRIEN Immobiliengesellschaft für Projektentwicklung mbH

Moderation: Prof. Dr. Gesa Birnkraut

v. l. n. r.: Karin Loosen, Jan Petersen, Petra Memmler, Moderatorin Prof. Dr. Gesa Birnkraut, Arne Dornquast, Dr. Thomas Krebs, Dieter Groschopf, Prof. Finn Geipel, Prof. Tom Kaden

STADTENTWICKLUNGSPOLITISCHE EINFÜHRUNG DR. DOROTHEE STAPELFELDT

Hamburg wächst. Viele Menschen kommen in unsere Stadt, um hier zu leben, zu arbeiten, ihre Ausbildung zu absolvieren – ihr Glück zu finden. Bis 2030 werden, Prognosen zufolge, 100.000 mehr Hamburgerinnen und Hamburger hier leben und wohnen. Die Stadt wird also in manchen Bereichen enger. Und ich bin überzeugt: Wenn wir die Räume an der einen Stelle eng machen, müssen wir sie an der anderen Stelle weiten. Genau das tun wir, indem wir dafür sorgen, dass die Innenentwicklung in höherer baulicher Dichte einhergeht mit qualitativ hochwertigen Freiräumen. Darum wird ein neues Quartier wie die Mitte Altona mit großzügigen Grünzügen angelegt und darum bekam die HafenCity den Lohsepark.

Aber auch die Neubauten selbst müssen mehr sein als nur funktional, inklusiv und ökologisch vorbildlich. Sie müssen das Herz ansprechen und städtebauliche wie architektonische Traditionen unserer Stadt fortsetzen. Und sie müssen für Normalverdiener erschwinglich sein. Das heißt, wir wollen nicht weniger als das Bauen neu erfinden.

Wir wollen das Bauen neu erfinden

Es wird so viel gebaut in dieser Stadt wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Aber vielfach sind die neuen Wohnungen zu teuer für Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen. Es geht darum, Ansätze zu entwickeln, wie Baukosten auch im frei finanzierten Wohnungsneubau gesenkt werden können. Ein Preistreiber in Hamburg sind die Grundstücks- und Erschließungskosten – auch wegen der vielen Wasserlagen. Das ergibt sich aus einer bundesweit einmaligen Baukostenstudie, die unsere Behörde hat erstellen lassen. Dort, wo wir als Stadt Einfluss darauf haben, treiben wir die Grundstückspreise nicht zusätzlich und verkaufen städtische Flächen heute im Konzeptverfahren, statt nur auf den höchsten Preis zu achten.

Rationelle Bauweise, effiziente Bauverfahren

Wir haben uns auch vorgenommen, Transparenz und Kostenbewusstsein zu verbessern, die Dichte und Kompaktheit von Projekten noch sorgfältiger zu prüfen und möglichst rationelle Bauweise und effiziente Bauverfahren stärker zu berücksichtigen. Große Einsparpotenziale sehen wir im seriellen Bauen. Die SAGA entwickelt aktuell ein entsprechendes Systemhaus, bei dem Planungszeiten und Baukosten deutlich reduziert werden können.

Um das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen, unternehmen wir aber noch eine ganze andere Reihe von anderen Anstrengungen; Innovation und Planungsrecht zählen dazu, die Vereinfachung von Vorschriften, die Weiterentwicklung von Förderprogrammen und auch die Digitalisierung von Planungsprozessen.

FACHLICHE EINFÜHRUNG
OBERBAUDIREKTOR FRANZ-JOSEF HÖING

In Hamburg steht das Thema Wohnungsbau auf der Tagesordnung. Mal wieder, muss man sagen. Wir benötigen viele Wohnungen, und es stellt sich die Frage nach der Bezahlbarkeit. Das sind drängende Phänomene, aber keinesfalls neue. Großstädte wie Hamburg haben in ihrer Geschichte immer wieder Wachstumsschübe erlebt. Immer musste es schnell gehen mit dem Bau von Wohnungen, und immer mussten diese bezahlbar sein. Seit jeher beschäftigen sich und Planerinnen und Planer, Architektinnen und Architekten sowie die Politik mit der Suche nach den richtigen Stellschrauben.

Die wichtigste Stellschraube ist natürlich: Bauen, Bauen, Bauen. Es geht schlichtweg um Menge. Und wir müssen an manchen Stellen dichter bauen als bisher. Kaum eine deutsche Großstadt weist heute eine so geringe Dichte auf wie Hamburg.

Ich plädiere dafür, genauer hinzuschauen und in der gebauten Stadt Flächen zu suchen. Oft findet man diese in den Siedlungen der 1950er- und 1960er-Jahre. Diese müssen jetzt ohnehin saniert werden. Da bietet es sich an, sich nicht nur um energetische Sanierung zu kümmern, sondern auch um eine Nachverdichtung, von der auch diejenigen profitieren, die schon dort wohnen.

Nachverdichtung von Siedlungen

Es gibt diese Art der Siedlungen in Köln, wo ich zuvor gearbeitet habe, und auch in Hamburg prägen sie ganze Stadtteile. Es gibt dort oft Bereiche, die wirkliche

Flächenreserven darstellen und zukünftig nicht so aussehen müssen wie heute. Da gilt es, mit großer Präzision an diese Siedlungen heranzugehen, diese weiterzudenken und weiterzubauen. Wir haben das in Köln mit einer Siedlung gemacht, so dass es dort statt der bisherigen 300 bald 500 Wohneinheiten gibt, indem wir die bestehenden Häuser sanieren, aufstocken und vereinzelt auch zusätzliche Häuser dazu bauen. Ähnliches ist in Hamburg auch schon passiert und das ist der richtige Weg, auch in der bestehenden Stadt nachzuverdichten.

Wenn wir über preiswerten, schnellen und dichten Wohnungsbau reden, müssen wir aber auch wieder über neue Stadtteile an den Rändern reden. Leider stehen Großwohnsiedlungen unter dem Generalverdacht, dass Fehler aus den 1960er-, 70er-Jahren wiederholt werden. Wir Stadtplaner kämpfen gegen diese negativen Bilder in den Köpfen der Bürgerinnen und Bürger. Unsere Versprechungen, dass wir das jetzt besser können als noch vor 50 Jahren, glaubt man uns noch nicht so richtig.

Städte sind kluge Bücherregale

Wir wollen wieder in Serie gehen, wollen wieder modular bauen. Wir brauchen im Städtebau klare Strukturen, „Bücherregale“, wie ich das immer nenne. Strukturen, wo wir noch nicht genau wissen, wie wir sie im Detail auffüllen werden. Unsere Städte sind eigentlich nichts anderes als kluge Bücherregale. Nicht für jedes Baufeld muss das Rad neu erfunden werden. Nicht jedes Haus muss sich von dem anderen unterscheiden, nicht jede Schule muss ein Unikat sein – sie müssen nur jeweils gut sein.

Um die wohnungspolitischen und sozialpolitischen Herausforderungen zu meistern, muss die Bau- und Wohnungswirtschaft die Entwicklung von Prototypen vorantreiben, die schnell und kostengünstig in Serie umgesetzt werden können. Das kann und wird einen wichtigen Beitrag zur Kostenreduzierung bringen. Aber welche Typologien können das sein, die dem Wohnen in unserer Stadt ein neues Zuhause geben?

Beim Wort „seriell“ reagieren vielen Menschen skeptisch, verbinden das vorgefertigte mit Monotonie und Langeweile. Dass das nicht so sein muss, dafür gibt es viele Gegenbeispiele.

Gründerzeit war serielles Bauen und Dekorieren

Nehmen wir die Gründerzeit. Diese ist eigentlich nichts anderes als serielles Bauen und Dekorieren der Fassaden. Man konnte sozusagen aus dem Katalog sein Haus aussuchen, während die eigentlichen Häuser hinter diesem schönen Dekor mit großer Rationalität gebaut wurden. In Hamburg gibt es den Sonderfall der Hamburger Terrassen: Das sind rational gebaute Reihenhäuser in der zweiten Reihe hinter den großbürgerlichen Häusern.

Wenig später hat der französische Architekt Tony Garnier um 1900 die Idealstadt Cité industrielle durchdacht bis zum letzten Haus entworfen, hat mit unglaublicher Präzision das industrielle Bauen vorgedacht und in Lyon teilweise gebaut. Man sieht, mit welcher Sorgfalt, diese Dinge schon konzipiert waren, die uns heute hier in Hamburg zum Beispiel im Hinblick auf die geplanten neuen Gartenstädte in Bergedorf und Neugraben wieder beschäftigen.

Es gibt auch gelungene aktuelle Beispiele für serielles Bauen. Hier in Hamburg sind im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA 2013 ernstzunehmende Ansätze entstanden, etwa das Haus „Grundbau und Siedler“, eine Pionierstruktur, in die man dann schrittweise etwas einbaut. Auch serieller Holzbau wird in Hamburg vermehrt zum Thema, jüngstes Beispiel ist der kürzlich fertig gestellte „Woody“: modulares Bauen, containerartige, vorgefertigte Elemente, die sehr schnell vor Ort montiert wurden. Zeit ist eben auch Geld.

DREI PROJEKTBEISPIELE
FÜR SERIELLES BAUEN AUS ANDEREN STÄDTEN

Die Architekten Prof. Finn Geipel (LIN Architekten) und Prof. Tom Kaden (Kaden+Lager) sowie Geschäftsführer Dieter Groschopf präsentierten beispielhafte Wohnbauprojekte für serielles/typisiertes Bauen in Bremen, Wien, Hamburg und anderen Städten.

Der Bremer Punkt

Prof. Finn Geipel
Unser Büro arbeitet viel in Paris, Berlin, Hamburg und eben Bremen, wo unser Projekt „Bremer Punkt" steht. Die Frage nach gutem und bezahlbarem Wohnen stellt sich überall. Es ist eine Frage, die nicht im luftleeren Raum gestellt wird, sondern in der bestehenden Stadt. Es geht bei dieser Frage darum, die Stadt weiterzuentwickeln.

Bremen hat 2011 gemeinsam mit seinem städtischen Wohnungsbauunternehmen GEWOBA einen Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Der Oberbaudirektor damals war Franz-Josef Höing. Es ging um Prototypen zur Nachverdichtung mit dem Ziel größerer Vielfalt an Grundrissen und Nutzungsmöglichkeiten. Die GEWOBA hält 45.000 Wohnungen in 32 innerstädtische Siedlungen, die in den 1960er-, und 70er-Jahren entstanden sind. Das Besondere an vielen dieser Siedlungen ist, dass sie nicht in der Peripherie errichtet wurden, sondern wie Inseln im Stadtgefüge liegen. Dadurch haben sie ganz andere Bedingungen, was Nahversorgung und Verkehr angeht. Gleichzeitig sind es Siedlungen, die nach dem Modell der Gartenstadt entstanden sind. Es war das Gegenmodell zur

Prof. Finn Geipel, LIN Architekten

Dichte, zur beengten Stadt. Die Menschen sind damals geradezu euphorisch dort eingezogen. Viele wohnen immer noch dort. Entsprechend überaltert sind die Siedlungen heute. Und auch die Wohnungen sind alle gleich: 60 Quadratmeter, zwei Zimmer. Es war damals das Familienmodell. Heute fehlen für die meist alten Bewohnerinnen und Bewohner, Aufzüge, und die Wohnungen sind nicht barrierefrei.

Das Grundstück, das wir untersucht hatten, liegt in der Gartenstadt Süd und wurde Ende der 1950er, Anfang der 1960er bebaut von Max Säume und Günter Havemann. Es sind Zeilenbauten, 70 Meter lang, zehn Meter tief, vier Etagen hoch und mit guten landschaftlichen Qualitäten. Die Leute leben da gerne. Für die GEWOBA ist es dennoch ein schwieriges Portfolio, weil es sehr viele und sehr homogene Wohnungen sind.

Vielfalt in Serie

Bei dem Ideenwettbewerb ging es nicht um ein fertiges Projekt, sondern um ein Konzept, eine Idee. Unsere Idee war ein kleiner Kubus, gut integrierbar in den Bestand, flexibel im Inneren und anpassungsfähig an den Bestand. Der Kubus soll auch die Umgebung aufwerten und schnell und leise zu erstellen sein. Seine wichtigsten Merkmale: Außenmaße von 12,5 x 12,5 x 12,5 Meter, vier Geschosse, kein Keller, einfach zu errichten mit einer Betonbodenplatte und einem Betonkern, an den ein Holzskelett angefügt wird. Das erlaubt einen offenen Plan und eine Modulfassade aus Holz. Einfach zu integrieren wären Brücken zum Bestand, um diesen barrierefrei zu machen und aufzuwerten. Es ging darum, kleine bis große Wohnungen zu schaffen und durch die Verbindung mit dem Bestand flexible Wohnungen, beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen, möglich zu machen.

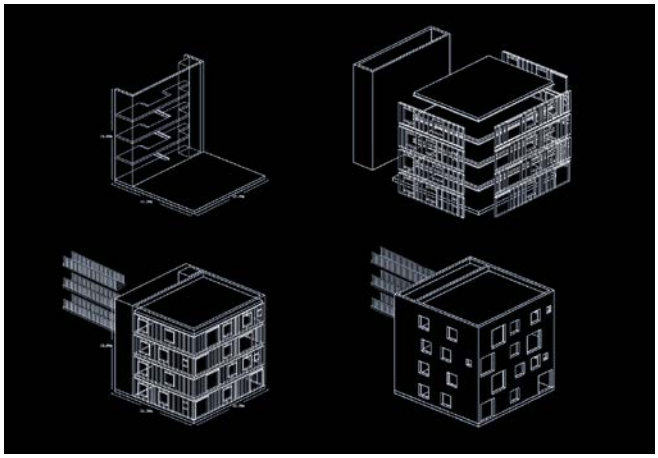
Schließlich konnten wir zwei Kuben errichten. Zunächst mal ohne Brücken in den Bestand, denn diese hätten dort ja auch baulichen Eingriff bedeutet. Wir haben aber den Wettbewerbsentwurf weiterentwickelt. Die Kuben wurden ein bisschen größer und das Treppenhaus leicht verändert: Es bekam einen Lagerraum. Weil wir keine Keller hatten, ist der Keller gewissermaßen auf der Etage. Wir haben nun einen Wohnbaukasten, der leicht verändert und adaptiert werden kann. Es ist ein Systembau mit tragenden Holzfassaden, auf denen Holzverbunddecken gelegt werden. Die Bauteile konnten in der Fabrik vorgefertigt und auf der Baustelle in 28 Tagen montiert werden. Bei den neuen Typen, die wir jetzt aktuell in planen, soll es sogar nur noch 20 Tage dauern. Wir arbeiten momentan an acht unterschiedlichen „Bremer Punkt"-Typen. Mit der GEWOBA versuchen wir das Haus zu optimieren und weiterzuentwickeln, damit aus diesen ersten Prototypen eine Kleinserie wird. Wir planen Vielfalt in Serie.

Kritische Masse kompensiert Entwicklungsaufwand

In München haben wir schon ein Projekt, das sich aus dem Bremer Konzept entwickelt hat.

Auch der dortige Standort ist eine Siedlung aus den 1970er-Jahren mit 2000 Mietwohnungen, die um 600 Wohnungen erweitert werden soll. Dort planen wir neben Neubauten auch Aufstockungen der Bestandsgebäude, und nicht zuletzt zur Akzeptanzgewinnung schlagen wir einen Quartiersplatz mit Versorgungszentrum vor und einen neuartigen Mobilitäts-Concierge, der sich um neue Möglichkeiten der Mobilität für die Bewohnerinnen und Bewohner kümmert. Ein wichtiges Thema ist die Konstruktion: Holzmodulbau für die Aufbauten, Hybridbauweise für die Neubauten und vorgefertigte Beton-Stahlkonstruktion für die Hochhäuser mit einer modularen Holzfassade. Dabei versuchen wir die Typologien anzunähern, damit wir zumindest an Kleinserien kommen und Kosten sparen. Serielles und modulares Bauen kann ein wichtiges Werkzeug sein. Dabei bedarf es allerdings einer kritischen Masse, um den Entwicklungsaufwand zu kompensieren.

Bei allem Zeit- und Kostendruck dürfen wir eines nicht vergessen: Das Weiterbauen in der Stadt verlangt nach integrativer Planung, im städtebaulichen und architektonischen Maßstab, und nach einer behutsamen Balance zwischen baulicher, sozialer und funktionaler Dichte und Mischung.



Beispiele für den „Bremer Punkt“

Moderner Wohnungsbau aus Holz

Prof. Tom Kaden, Kaden+Lager

Bis vor einigen Jahren galt Holzbau als etwas für die Peripherie. Im Wohnbau waren die ersten Holzprojekte oft Passivhäuser, die auch mal als ganze Siedlung errichtet wurden. Soziologisch und verkehrstechnisch sind das Katastrophen. Unser Büro versteht unter Holzbau einen Beitrag zur verdichteten Stadt. Wir sind in drei klassischen Holzbausystemen unterwegs: Holzrahmenbau, Skelettbau mit Pfosten- und Riegelkonstruktionen und in zunehmendem Maße die sogenannte Massivholzkonstruktion. Egal welches dieser Systeme – wir bauen in der Regel vier-, fünfgeschossig. Ab fünf Geschossen sind es meist Hybridbauten. Wir nutzen also auch andere Baustoffe wie Stahl und Stahlbeton.

Holz kann alles schaffen

Unser Büro baut nur mit Holz. Es gibt nichts, was wir nicht schaffen. Unsere Klientel hat sich in den vergangenen 20 Jahren verändert: Wir sind vom privaten und partizipativen Bauen in Baugruppenprojekten zum Holz gekommen. Unser erstes größeres Projekt dieser Art war das „E3“, ein siebengeschossiges Gebäude für eine Baugruppe im Prenzlauer Berg, das 2008 fertig wurde und sich noch heute außerhalb des Berliner Baurechts befindet. Die Bauordnung wird aber aktuell zu diesem Thema novelliert. Dort haben wir den klassischen Berliner Blockrand nicht geschlossen. Das machen wir häufiger so, weil wir gerne die Stadt in die einzelnen Grundstücke hinein lassen, die Kommunikation zwischen außen und innen zulassen. Es kommt natürlich oft die Frage, ob da nicht Flächen verschenkt werden. Aber im Fall der Fälle, wenn es finanziell möglich ist, entscheiden wir uns gerne für die Architektur. Privat wohne ich übrigens ebenfalls in einem vergleichbaren Baugruppenprojekt in Holzbauweise.

Prof. Tom Kaden, Kaden+Lager

In Hamburg bauen wir gerade an einem anderen Typ von Baugruppenprojekt: dem „Tor zur Welt“ in der HafenCity – dem Plakatmotiv der heutigen Veranstaltung. Es ist eine achtgeschossige Konstruktion, die aufgrund der Hafennähe in den beiden ersten Geschossen aus einem Stahlbetonsockel besteht, darüber aber eine reine Massivholzkonstruktion mit Stahlunterzügen. Bei dem Projekt arbeiten wir zum ersten Mal komplett ‚trocken‘, verzichten auf Verbundwerkstoffe. Das Ganze kann also – was wir nicht hoffen – innerhalb der nächsten Jahre auch rückgebaut oder verändert werden.

Ein Stück gemischte Stadt aus Holz

Inzwischen bauen wir vermehrt auch für Wohnungsbaugesellschaften, Stiftungen und Genossenschaften, gelegentlich für Investoren und bald auch für Städte wie Leipzig oder Berlin. Ebenfalls im Prenzlauer Berg haben wir für eine Evangelische Stiftung das Projekt C13 errichtet. Dabei ging darum, in eine städtische Lücke

ein Stück gemischter Stadt zu implementieren. Es ist ein siebengeschossiges Familien-, Bildungs- und Gesundheitszentrum. Unser Büro sitzt ebenfalls teilweise im C13. Zu den Vorteilen beim Holzbau gehören die Vorfertigung und damit verbunden die kurze Bauzeiten und dass man bei jedem Wetter bauen kann. An diesem Projekt wurde auch im Winter bei Minus 15 Grad gebaut.

Hoch hinaus in Holzbauweise

Noch höher als beim Projekt in Berlin oder unserem achtgeschossigen „Tor zur Welt“ in Hamburg wird ein Wohnhaus in Heilbronn mit zehn Geschossen, das derzeit im Bau ist. Dort haben wir gemeinsam mit anderen Berliner Büros einen Wettbewerb gewonnen und durften eine städtebauliche Entwicklung im so genannten „Neckarbogen“ mit generieren. Das Haus hat in der Mitte einen Treppenhauskern aus Stahlbeton und drum herum gruppieren sich die einzelnen eher kleinen Wohnungen. Bis auf das Treppenhaus ist es eine reine Holzkonstruktion. Der Bauherr, eine städtische Wohnungsbaugesellschaft, hat uns aufgefordert, wie beim „Tor zur Welt“ auf Verbundwerkstoffe zu verzichten, um so flexibler zu bleiben für eventuelle spätere Umbauten.

Ein letztes Projekt möchte ich aus Leipzig vorstellen: Das Grundstück ist sehr schmal und langgezogen, in der Nähe des Bayerischen Bahnhofs am Rand der Innenstadt in einem gemischten Viertel mit Gründerzeitbauten, DDR-Moderne und einem kleinen Park. Es war ein gemeinsamer Wettbewerb eines Investors und der Stadt Leipzig. In dem ging es sehr intensiv um das Thema industrielles Bauen, und wir hatten die Idee, für die 22.000 Quadratmeter Nutzfläche ein Modul zu entwickeln, das wir nur am rechten und linken Rand verändern und so zu einer Verwebung mit der DDR-Moderne kommen, die sich dahinter befindet. Es war ein Einladungswettbewerb mit fünf Büros und wir waren die Einzigen, die mit einem Holzbau hineingegangen sind. Gewonnen haben wir den Wettbewerb, ob der Entwurf realisiert wird, steht noch in den Sternen. Aber wir sind froh, dass wir belegen konnten, dass der Holzbau auch diese Größenordnung bewältigen kann.

Beispiele für Holzbauprojekte

Das Programm SMART-Wohnen Wien

Dieter Groschopf

Unser Unternehmen, der wohnfonds_wien, wurde 1984 auf Beschluss des Wiener Gemeinderates ins Leben gerufen, wir sind aber privatwirtschaftlich geführt. Zu unseren wichtigsten Aufgaben gehören die Bodenbevorratung für den geförderten Wohnungsbau, die Aufbereitung der Grundstücke, über die wir verfügen und die Qualitätssicherung für den sozialen Wohnungsbau. Es geht eben nicht nur um die nackten Zahlen. Wir haben eigene Kriterien festgelegt, was Architektur, Ökonomie, Ökologie und soziale Nachhaltigkeit betrifft.

Außerdem kümmern wir uns um Stadterneuerungsmaßnahmen, das heißt die Sanierung von Häusern, aber auch um Nachverdichtung, Dachgeschossausbau und Aufstockung. Auch wir in Wien haben viele Siedlungen aus den 1950er- und 60er-Jahren, wo das Thema Nachverdichtung aktuell ist. Und auch bei uns gibt es starke Widerstände, weil das ein Eingriff in bestehende Siedlungen ist und die Bewohnerinnen und Bewohner das kritisch sehen.

Lange Tradition des sozialen Wohnungsbaus

Wie andere Städte auch erlebt Wien einen sehr starken Bevölkerungszuwachs. Aktuell haben wir über 1,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner und sind mittlerweile die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum nach Berlin. Hamburg haben wir kürzlich überholt und Wien wird bald die Zweimillionengrenze erreichen. Was Wien vielleicht von anderen Städten unterscheidet, ist seine lange Tradition des sozialen Wohnungsbaus seit den 1920er-Jahren.

Rund 60 Prozent der Bevölkerung Wiens leben in geförderten Wohnungen. Damit ist schon ein wesentlicher Teil der Erfolgsgeschichte erklärt: Zum einen können wir in sehr großem Umfang bezahlbaren und qualitätsvollen Wohnraum zur Verfügung stellen, und zum anderen haben wir so automatisch eine sehr gute soziale Durchmischung erreicht. Diese Tradition führen wir bis heute fort, etwa mit der Seestadt Aspern.

Soziale Durchmischung ist ein wichtiges Thema. Die Einkommensgrenze, um an eine geförderte Wohnung zu kommen, liegt bei 45.510 Euro für Einpersonenhaushalte und für eine Familie mit drei Kindern sind es über 90.000 Euro. Die Einkommensgrenzen sind bewusst sehr weit gefasst. Damit erreichen wir die angestrebte soziale Durchmischung, und es fördert die Akzeptanz in der Bevölkerung, wenn viele von den Programmen profitieren. Rund 600 Millionen Euro pro Jahr geben wir für die Wohnungsbauförderung aus. Die rot-grüne Stadtregierung will 13.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten, davon 9.000 geförderte.

„Komplett, kompakt und kostengünstig“

Trotz der massiven Wohnbauförderung können sich viele Leute die Wohnungen nicht leisten. Das liegt auch daran, dass allgemein die Ansprüche gestiegen sind und Wohnungen immer größer werden. Wir haben daher das System mit dem „Komplett, kompakt und kostengünstig“ entwickelt und fördern gezielt kompakte „SMART Wohnungen“. Es richtet sich an junge Wohnungssuchende, an Ältere, an Singles, an Leute, die sich scheiden lassen und kurzfristig eine Wohnung brauchen. Jedes Wohnungsbauprojekt mit geförderten Mietwohnungen muss sich jetzt zu einem Drittel diesem Programm unterwerfen.

Die Wohnungsgrößen sind festgelegt und durchdekliniert von 1 bis 5 Zimmer, von 40 bis 100 Quadratmeter, und mindestens die Hälfte der Wohnungen müssen kleine Wohnungen sein. Es geht nicht darum, nur Kleinwohnungen zu errichten, sondern um intelligente Grundrissplanung, um flexible Grundrisse, so dass man ohne großen Aufwand eine Wand wegnehmen oder dazustellen kann. Ganz wichtig sind die „Kompensationsräume“: Jede Wohnung hat einen Freiraum in Form eines Balkons oder einer Loggia, Stauraum in der Wohnung, Kellerabteile können größer ausfallen. Aber vor allem gibt es Gemeinschaftsräume für Kindergeburtstage, Familienfeiern und so weiter, für Aktivitäten, die in einer kleineren Wohnung nicht immer stattfinden können. Diese Gemeinschaftsräume sind gut dimensioniert und ausgestattet, teilweise mit Sanitärräumen und Küchen.

Gebaute Beispiele gibt es im Sonnwendviertel beim neuen Hauptbahnhof. Bis 2020 soll dort ein gemischter Stadtteil mit gut 5.500 Wohnungen entstehen. Wir vergeben unsere Grundstücke nicht direkt an die Bauträger, sondern diese müssen sich über die sogenannten Bauträgerwettbewerbe mit ihren Architekten qualifizieren. Wir verkaufen unsere Grundstücke für durchschnittlich 218 bis 235 Euro pro Quadratmeter erzielbarer Nutzfläche. Der Preis ist im Wettbewerb für alle vorgegeben und stellt somit kein Kriterium für den Zuschlag der Jury dar.

Im Sonnwendviertel hat zum Beispiel der Bauträger Heimbau mit Geiswinkler & Geiswinkler Architekten ein Projekt mit rund 150 Wohnungen realisiert. Die Gesamtbaukosten betrugen 1.710 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche, die Mieten liegen bei 6,67 Euro je Quadratmeter. Es ist ein Niedrigenergiehaus mit kontrollierter Wohnraumlüftung. Es gibt Gemeinschafträume, Laubengangerweiterung für Kommunikationszonen und bunte Boxen, die an die Fassade angehängt und teilweise als Waschküchen, Kinderwagenabstellräume oder Fahrradabstellräumen genutzt werden.

SMART-Wohnen

10., Sonnwendviertel

wiener bauträger_wettbewerb

© ÖBB, Hotz/Hoffmann-Wimmer

Modell des Areals (Masterplan)

10. Bezirk Favoriten Hauptbahnhof

- rd. 34 Hektar
- bis 2020 > 5.500 Wohnungen für 13.000 Bewohner
- vielfältige Wohnungstypen
- soziale Nachhaltigkeit
- 20.000 Arbeitsplätze
- Helmut-Zilk-Park – 7 Hektar

gut für sie. schön für wien. wohnfonds_wien

gut für sie. schön für wien. wohnfonds_wien

SMART Wohnen – 10.,Sonnwendviertel II

SMART Wohnungen

Standard 40 m² | Standard 55 m² | Standard 70 m²

Geiswinkler & Geiswinkler

Beispiele für SMART-Wohnen

DER HAMBURGER WEG ZUM NEUEN BAUEN

Es diskutierten: Arne Dornquast, Leiter des Bezirksamtes von Bergedorf, Karin Loosen, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer, Petra Memmler vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, Dr. Thomas Krebs, Vorstandssprecher das SAGA-Unternehmensgruppe und Jan Petersen, Geschäftsführer der Aug. Prien Bauunternehmung. Moderation: Prof. Dr. Gesa Birnkraut.

In ihren Einführungsvorträgen hatten Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Oberbaudirektor Franz-Josef Höing über die Notwendigkeit des beschleunigten Neubaus bezahlbarer Wohnungen gesprochen. In den nachfolgenden Beiträgen stellten die Referenten konkrete Beispiele aus anderen Städten vor. In dieser Diskussionsrunde ging es um den Hamburger Weg zum neuen Bauen.

Serielles, typisiertes und industrielles Bauen

Hamburg wächst und der Wohnungsmarkt ist angespannt. Daher soll Wohnraum geschaffen werden – möglichst viel, möglichst schnell und möglichst bezahlbar. Wie ist das zu schaffen? Viele Experten sehen eine mögliche Lösung im seriellen, typisierten oder industriellen Bauen. Auf dem Podium verwenden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verschiedene Begriffe. Gemeint ist stets eine Standardisierung von Prozessen und deren Wiederholung. Vielfach werden Bauteile industriell vorproduziert und auf der Baustelle montiert. Ganze Grundrisse und Häuser können standardisiert und mehrfach errichtet werden.

Die Idee dahinter ist, dass das Bauen preiswerter wird, wenn Bauteile in größerer Stückzahl hergestellt werden,

v.l.n.r.: Karin Loosen, Jan Petersen, Moderatorin Prof. Dr. Gesa Birnkraut, Petra Memmler, Arne Dornquast, Dr. Thomas Krebs

Architekten ein Haus nur einmal entwerfen oder auch wenn Genehmigungsprozesse einfacher werden, weil ein Gebäude schon eine „Typengenehmigung“ hat. In Hamburg entwickelt die SAGA nach diesen Prinzipien gerade ein „Systemhaus“, das modular gebaut werden kann.

Der Sorge vieler Bürgerinnen und Bürger, dass auf diese Weise monotone Quartiere entstehen und Planungsfehler der Vergangenheit wiederholt werden, begegneten mehrere Redner. Dass es nicht darum gehe, „ein Haus ein paar hundert Mal zu bauen, sondern eine Vielzahl einzelner Bausteine immer wieder neu zu kombinieren und so Stadt zu bauen.“ Es gehe darum, einen „Instrumentenkasten“ zu entwickeln, mit dem verschiedene städtebauliche Figuren an unterschiedlichen Orten realisiert werden können.
Errichtet werden könnten Systemhäuser in Stadtteilen,

in denen es viele Sozialwohnungen gibt und aus Gründen der sozialen Durchmischung vermehrt Wohnungen für „Normalverdiener“ entstehen sollten. In Stadtteilen wie Jenfeld oder Horn seien zudem die Grundstückspreise niedriger, sodass dort eher frei finanziertes und dennoch bezahlbares Wohnen möglich gemacht werden kann.

Die Rednerinnen und Redner waren sich einig, dass für „Normalverdiener“ in Hamburg zu wenige Angebote gebe. Es werden verstärkt Sozialwohnungen errichtet, und auch an Wohnungen zu Mieten ab 14 Euro je Quadratmeter herrsche ohnehin kein Mangel, „aber dazwischen gibt es gar nichts in Hamburg.“ Da könnten preisgedämpfte Wohnungen in Systemhäusern ein Ansatz sein, dies zu ändern. Die hohen Grundstückspreise seien ein Problem, das politisch gelöst werden solle.

Wie wollen wir morgen wohnen?

Auch bauliche Standards sollten überdacht werden, hieß es auf dem Podium. Wohnungen könnten kompakter gebaut werden, wenn stattdessen mehr Gemeinschaftsräume und –flächen angeboten würden. Alternativen Modelle des Wohnens und Zusammenlebens können ermöglicht, Innovationen und quartiersübergreifende Angebote etwa im Bereich Kinderbetreuung oder Altenpflege geschaffen werden. So könnte der aktuelle Druck auf dem Wohnungsmarkt zu Diskussionen und Überlegungen führen, was die Menschen wirklich wollen und brauchen. Aus Krisen könnten Chancen werden.

Ein weiterer Ansatz, Kosten zu reduzieren, war die Beschleunigung durch Digitalisierung, die auch beim Bauen nicht mehr aufzuhalten ist. Schon heute arbeiten Unternehmen in Hamburg mit „Building Information Modelling“ (BIM) und versuchen so, „Verschwendung aus dem Bauen herauszukriegen.“ Es geht darum, Gebäude am Computer dreidimensional zu entwerfen, „mit wirklich allen Bestandteilen, der gesamten Haustechnik, mit allen Leitungen und baurelevanten Elementen.“ Aufgaben wie „Massenberechnungen“ sind zeitintensiv und werden oft an externe Büros vergeben. Dieses Geld kann durch BIM eingespart werden.

Auch auf der Baustelle selbst lässt sich mit Computerunterstützung „lean construction“ betreiben und Chaos vermeiden: Typische Situationen sind *„Alle Gewerke sind auf der Baustelle. Der eine hat zu viele Leute, der andere zu wenige. Das Material steht rum und der Polier versucht da verzweifelt Ordnung reinzubringen.“* Lean Construction führt zu geordneteren Abläufen, zu permanenter Qualitätskontrolle. Jan Petersen nannte ein konkretes Beispiel: „Wir haben gerade 130 Wohnungen übergeben und hatten dort insgesamt zwölf Mängel. Früher hätten wir pro Wohnung mindesten 100 Mängel gehabt.“

Eine weitere Stellschraube sei die „ohnehin beabsichtigte Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren“ durch die Bezirke. Zwischen Senat und Bezirken wurde vereinbart, „sich an Best-Practice-Beispielen zu orientieren und zügig zu guten und rechtssicheren Verfahren zu kommen.“ Dabei kann das Projekt „Digibau“ helfen, das innerhalb der Strategie der Digitalisierung der Verwaltung als kundenorientierte Dienstleistung entwickelt wird und in naher Zukunft digitale Baugenehmigungsverfahren ermöglicht.

Generell müssen Planungs- und Genehmigungsprozesse verkürzt werden.

DISKUSSIONSPUNKTE SEITENS DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER SOWIE DER EXPERTINNEN UND EXPERTEN:

Ein Bürger fragte nach dem Aspekt Barrierefreiheit, der seiner Meinung nach nicht aufgrund der Bemühungen um Kostenreduktion im Wohnungsbau vernachlässigt werden dürfe:

Prof. Geipel (Bremer Punkt), Herr **Groschopf** (Wiener Bespiele) und **Prof. Kaden** (Beispiele Holzbau) bestätigen für ihre Projekte die volle Barrierefreiheit bzw. die Möglichkeit der Nachrüstung.

Dr. Krebs (SAGA Unternehmensgruppe) berichtete, dass im Systemwohnungsbau immer nach dem IFB-Förderstandard, also regelhaft barrierearm, nicht in jedem Fall gänzlich barrierefrei (für Sonderprojekt immer gewährleistet) gebaut werde.

Gefragt wurde seitens eines Gastes aus dem Publikum nachdem Energieeinsatz, nachhaltiger Produktion und dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft:

Frau Memmler (VNW) bestätigte, dass Nachhaltigkeitsaspekte wohnungswirtschaftlichen Unternehmen ein ganz zentrales Anliegen sei, dass auch die Bewirtschaftungsphase bereits am Anfang der Projektplanung mitgedacht werde. 100-prozentig perfekte Gebäude einer Kreislaufwirtschaft seien aber aufgrund zahlreicher, nebeneinander existierender, berechtigter Ziele nicht immer herstellbar; im Abwägungsprozess, je nach Baustelle, könne am Ende ein sinnvoller und auch dauerhaft nachhaltiger Kompromiss erzielt werden.

Frau Loosen (Hamburgische Architektenkammer) verwies darauf, dass mit dem Wunsch nach schonendem Umgang mit unser aller Ressourcen und einem optimalen Einsatz derselben zugleich ein sinnvolles Maß an Verdichtung in der Stadt einhergehen müsse: Flächen besser zunutzen, Grundstücke, die den hohen Hauptkostenfaktor darstellen, mit klugen Lösungen zu bebauen. Das könne im Einzelfall auch einen Widerspruch zum seriellen oder typisierten Bauen bedeuten, da damit individuelle Maßkonzepte und ‚Maßanzüge' für die oft teuren Liegenschaften nicht immer möglich seien: ein Spagat. Mut zu Urbanität und einem gesunden Maß an Dichte gingen in die richtige Richtung.

Herr Dornquast (Bezirksamt Bergedorf) befürwortete durch Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur im Städtebau; nicht immer sei das möglich, bei Projekten „auf der grünen Wiese" müsse diese neu geschaffen werden. Er betonte, der Wohnflächenverbrauch pro Person sei bei dem zunehmenden Wohnraumbedarf ein wichtiger Schlüssel und treibende Kraft. Der Bremer Punkt sei eine sehr gute Lösung, da durch die punktuell und flexibel einfügbare Nachverdichtung (mit nachhaltig neuen Technologien) z. B. ältere Menschen ihre zu groß gewordene Wohnung für Familien mit Kindern freimachen könnten, ohne ihr vertrautes Quartier verlassen zu müssen.

Herr Dr. Krebs griff den Aspekt des Austarierens von Zielkonflikten beim ökologischen Bauen auf: Das sei eine hohe Kunst, denn theoretisch könne man sich vornehmen, aus recycelten Baustoffen Plus-Energiehäuser zu bauen, die ökologisch völlig effektiv seien, nicht aber wohnungswirtschaftlich, da das Problem z. B. bezahlbarer Mieten für viele Menschen dadurch nicht gelöst werden könnten.

Eine Äußerung aus dem Publikum betraf die Mobilität bzw. das Stellplatzproblem im Falle einer Nachverdichtung: Wegfall von Stellplätzen durch Flächenüberbauung plus Hinzukommen neuer Bewohnerinnen und Bewohner, die, wie bei vielen Familien, 1-2 PKWs besäßen.

Herr Petersen (AUG. PRIEN) betonte die zunehmende Reduzierung des Stellplatzschlüssels bei städtischen Grundstücken in Hamburg. Teilweise seien nur noch 0,3 Stellplätze pro Wohnung, wie in der HafenCity, gebaut worden. Im Mittel seien es heute bei entsprechender Planungsfreiheit 0,5 Stellplätze/Wohneinheit. Die üblichen 0,8 bekäme man, bis auf Ausnahmen, nicht mehr vermittelt. Daraus resultiere ein erhöhter Bedarf an anderweitig bereitzustellenden Mobilitätsangeboten, wie z. B. car2go.

Weitere Meinungen aus dem Publikum:
Eine Bürgerin forderte bessere politische Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, analog der guten Bedingungen (wie z. B. Bereitstellung von günstigen Grundstücken und Fertigungsstätten), die für die Autowirtschaft geschaffen würden. In Wien seien diese Voraussetzungen bereits positiv geschaffen worden.

Betont wurde seitens einer Veranstaltungsteilnehmerin, dass es in Hamburg sehr viele mehr Berechtigte für geförderte Wohnungen gebe als das Angebot decken könne.

Ein Gast bemerkte, dass die hohe Grunderwerbssteuer in Hamburg es vielen Familien nicht ermögliche, Eigentum zu bilden bzw. eine Altersversorgung vorzuhalten. Für das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, das ja das Thema der Veranstaltung sei, müsse dies geändert werden.

KURZ UND KNAPP

Typengenehmigung für Typenbauten

Die Hamburgische Bauordnung (HBauO) sieht verschiedene Genehmigungsverfahren vor. Neben dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, dem Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung und dem Zustimmungsverfahren gibt es noch das Verfahren der Typengenehmigung. Das Besondere bei der Typengenehmigung ist, dass ortsunabhängige Aspekte vorab genehmigt werden können. Neben der Typengenehmigung ist für die konkrete Umsetzung eines typengenehmigten Bauvorhabens immer noch ergänzend ein standortbezogenes Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

Ortsunabhängige Aspekte sind zum Beispiel der Standsicherheitsnachweis (Statik), der Nachweis des baulichen Brandschutzes oder die Gestaltung der Rettungswege im Gebäude.

Eine Typengenehmigung ist dann sinnvoll, wenn gleichartige bauliche Anlagen bzw. Gebäude in einer höheren Stückzahl an verschiedenen Orten errichtet werden sollen. In der Vergangenheit wurde die Typengenehmigung daher vor allem für den Standsicherheitsnachweis von Windkraftanlagen oder modular gestalteten Hallenbauten genutzt. Der Vorteil der Typengenehmigung ist, dass die Aspekte, die in den Baugenehmigungsverfahren in immer gleicher Weise nachzuweisen und zu prüfen wären, mit diesem Verfahren „vor die Klammer gezogen“ werden können, und damit für eine spürbare Entlastung und Beschleunigung des Baugenehmigungsverfahrens sorgen.

Der innovative Ansatz bei den Typenbauten im Rahmen des Wohnungsbaus in Hamburg ist, dass zurzeit Wohngebäude mit unterschiedlichen Erscheinungsbildern geplant werden, so dass sich diese in viele verschiedene Quartiere integrieren lassen. Diese Typenbauten sind jedoch von den tragenden Wänden und Decken (statisches Modell) so gleichartig aufgebaut, dass der Standsicherheitsnachweis und der Brandschutznachweis über eine Typengenehmigung bereits weitestgehend geprüft und genehmigt werden kann. Hinsichtlich der möglichen Grundrisse bleibt jedoch die nötige Flexibilität, da die Grundrisse der Wohnungen meist aus nichtragenden Wänden modelliert werden. Durch die gleichartige innere Struktur ist es bei den Typenbauten möglich, die Baukosten aufgrund der geplanten größeren Stückzahlen zu optimieren. Auf diese Weise kann Wohnraum geschaffen werden, der zu erschwinglichen Mietpreisen angeboten werden kann.

Marktplatz mit Infostationen – Expertinnen und Experten standen für Fragen zur Verfügung –
Gesamtstädtische Entwicklung | Baugemeinschaften | Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) | Soziale Erhaltungsverordnung | Holzbau in Hamburg | IBA: Entwicklungsgebiete wie Wilhelmsburg

SCHLUSSWORT

Staatsrat Matthias Kock

Bei dieser Veranstaltung war häufig von „Allen“ die Rede – alle im Sinne von „die Stadt für Alle“. Das ist ein zentrales Thema, denn unabhängig davon, welche Lösung wir für welche Probleme finden, müssen die Lösungen immer für ganz Hamburg gedacht werden, für alle Stadtteile. In allen Lagen müssen wir Qualität bieten und Angebote für alle Menschen schaffen, für alle Einkommensgruppen. In Hamburg stehen wir, was diese Angebote für alle angeht, gut da. Aber es geht noch besser. Das zeigten die Beispiele unsere Gäste aus Bremen, Berlin und Wien.

Auch deshalb richten wir die Stadtwerkstatt aus, um uns auszutauschen und das eine oder andere voneinander zu lernen. Natürlich sind die Voraussetzungen immer verschieden. Wir könnten versuchen, künftig unsere Liegenschaftspolitik noch besser mit der Stadtentwicklungspolitik zu verzahnen. Und wenn wir nach Wien schauen, sehen wir, dass dort bei fast gleicher Bevölkerungszahl rund dreimal so viele Sozialwohnungen gebaut werden. Bei uns gibt in vielen Quartieren in der Bevölkerung und bei Lokalpolitikern Sorge vor „noch mehr“ sozialem Wohnungsbau, wie Oberbaudirektor Höing sagte.

Gerade in diesen Stadtteilen ist der frei finanzierte Wohnungsbau immer auch eine Alternative. Heute haben wir aus Bremen gesehen, wie man klug Verdichtung und Neubau mit einer guten Quartiersentwicklung verbindet, wie man denen, die schon da wohnen, etwas bieten kann, von dem sie profitieren. Das ist auch eine Lehre aus der heutigen Tagung: Wenn nur die gewinnen, die neu zu uns kommen, ist es schlecht. Wenn umgekehrt nur die gewinnen, die schon da sind – am besten wird gar nichts gebaut, nichts verändert, weil ja alles gut so ist – ist es auch schlecht. Also brauchen wir eine Balance in der Stadt, die eine Stadt für Alle bleiben muss.

Dazu müssen wir uns selbst weiterentwickeln und mehr Mut aufbringen, zu guten innovativen Lösungen zu kommen. Auch da wo Stadt schon ist, im kleinen Maßstab. Etwa die Berliner Baugruppen, die wir heute kennen gelernt haben, die im Holzbau urbanes Wohnen realisiert haben. Für die Quartiersentwicklung in Hamburg, vielleicht in Oberbillwerder, ist so etwas eine echte Option. Aber das wichtigste, was wir aus der Stadtwerkstatt „mitnehmen“ können, ist im Gespräch zu bleiben. Der Senat betreibt daher eine kooperative Wohnungs-und Stadtentwicklungspolitik, wie im Bündnis für das Wohnen. Unsere großen Stadtentwicklungsprozesse beruhen in einem erheblichen Maße auf kooperativen Ansätzen, etwa mit unserer Entwicklungsgesellschaft IBA, die kooperative Quartiersentwicklung in Harburg, in Wilhelmsburg und bald in Oberbillwerder betreibt. Also noch einmal: Wir machen schon manches gut, können aber noch viel lernen. Das wollen wir tun, gemeinsam mit Ihnen.

IMPRESSIONEN 2

Impressum

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: Barbara Ketelhut
E-Mail: stadtwerkstatt@bsw.hamburg.de
Weitere Informationen:
www.hamburg.de/stadtwerkstatt

Bestellungen über:
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
„Stadtmodell Hamburg“
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
Tel: 040 / 428 40 - 50 50
E-Mail: publikationen@bsw.hamburg.de

Konzeption und Redaktion:
Almut Blume-Gleim
Referat Stadtwerkstatt und Partizipation

Texte tlw.: Rainer Müller, www.texturban.de

Gestaltung: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Abbildungsnachweis: S. 8 WSB, Martina Garbers | S. 11 oben links: LIN / GEWOBA,oben rechts: Jan-Oliver Kunze, LIN / GEWOBA, Mitte: LIN, unten + Titel: BSW | S. 17 links ÖBB, Hotz/ Hoffmann-Wimmer, rechts oben www.schreinerkastler.at | alle anderen Fotos: Michael Zapf

Auflage: 2.000 | September 2018

STADT WERK STATT
auf Dialoge bauen

Hamburg | Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

EINE STADT FÜR ALLE