

Exkursion gemeinschaftliches Bauen und Wohnen nach Hamburg 23.-24.09.2022

Stationen

Gröninger Hof –
Parkhausumbau

Agentur für
Baugemeinschaften

IBA Hamburg

Mitte Altona

Stattbau Hamburg

Baugemeinschaft bliss

Baugemeinschaft
möwe.altonah

Hafen City

Baugemeinschaft Dock 71

Baugemeinschaft
Kammerkombinat



Foto: MSZ

20 Teilnehmer*innen: Mitglieder der Kölner Stadtverwaltung (Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte, Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Wohnungsamt), des Rats der Stadt Köln, der Entwicklungsgesellschaft moderne stadt, werdet nachbarn und des Netzwerks gB&W. Gast: Stadtplanungsamt Bergisch - Gladbach

Gröninger Hof eG – gemeinsam ein Parkhaus umbauen

Führung: Kai Ratschko, Vorstand



Fotos: MSZ



- 2018 Gründung der Genossenschaft Gröninger Hof – 2020 Anhandgabe durch die Stadt Hamburg
- Geplant: 70-80 Wohnungen und Kultur, Kleingewerbe etc. im EG
- Konzept wurde partizipativ entwickelt und ein Architektur-Wettbewerb ausgelobt, Gewinner: Duplex

Gröninger Hof eG – gemeinsam ein Parkhaus umbauen



Bild: Duplex

- Erhalt der Struktur, Einschnitte
- Kommunikativer Innenhof
- Flächensparende Wohnungen, Cluster – Wohnungen
- Große, vielfältige Gemeinschaftsflächen
- Gestaffelte Mieten, gefördert und für verschiedene Einkommensgruppen



- Ist seit 2003 die zentrale Anlaufstelle für alle an Baugemeinschaften Interessierten
- Beratungs- und Informationsangebot
- Ist von Anfang an in die Planung von Entwicklungsgebieten einbezogen und sorgt für die Bereitstellung von Grundstücken
- Hamburg ist mit über 140 Baugemeinschaften in mehr als 3.240 realisierten Wohneinheiten führend
- Hamburg führt gemeinsam mit Quaestio Forschung im Moment eine Studie zur Evaluation der Gemeinwohlwirkung von Gruppenwohnprojekten durch
- Die folgenden Folien wurden uns freundlicherweise von Angela Hansen zur Verfügung gestellt

Foto: MSZ

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

Warum unterstützt Hamburg Baugemeinschaften?

Baugemeinschaften sind oftmals...

- familienfreundlich,
- integrativ,
- engagiert und involviert.

Und sie haben häufig...

- einen besonderen Quartiersbezug,
- hohe ökologische Ansprüche.

Aktivitäten



Gemeinschaftsräume



Green City Zürich & Sonnenwendviertel Wien,
Fotos: Agentur für Baugemeinschaften, BSW

KONZEPTVERFAHREN FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Ablauf der Auswahlverfahren:

- Vergabe nach festgelegtem Verfahren zwischen LIG und BSW
- Disponierung der Grundstücke für Agentur
- Exposé zu Grundstücken durch Agentur an registrierte Baugemeinschaften
- Bewerbung durch Baugemeinschaften
 - inhaltliches Konzept inkl. Finanzierungskonzept + Auswahlgespräch
 - Niedrigschwelliges Verfahren z.B. ohne Entwürfe



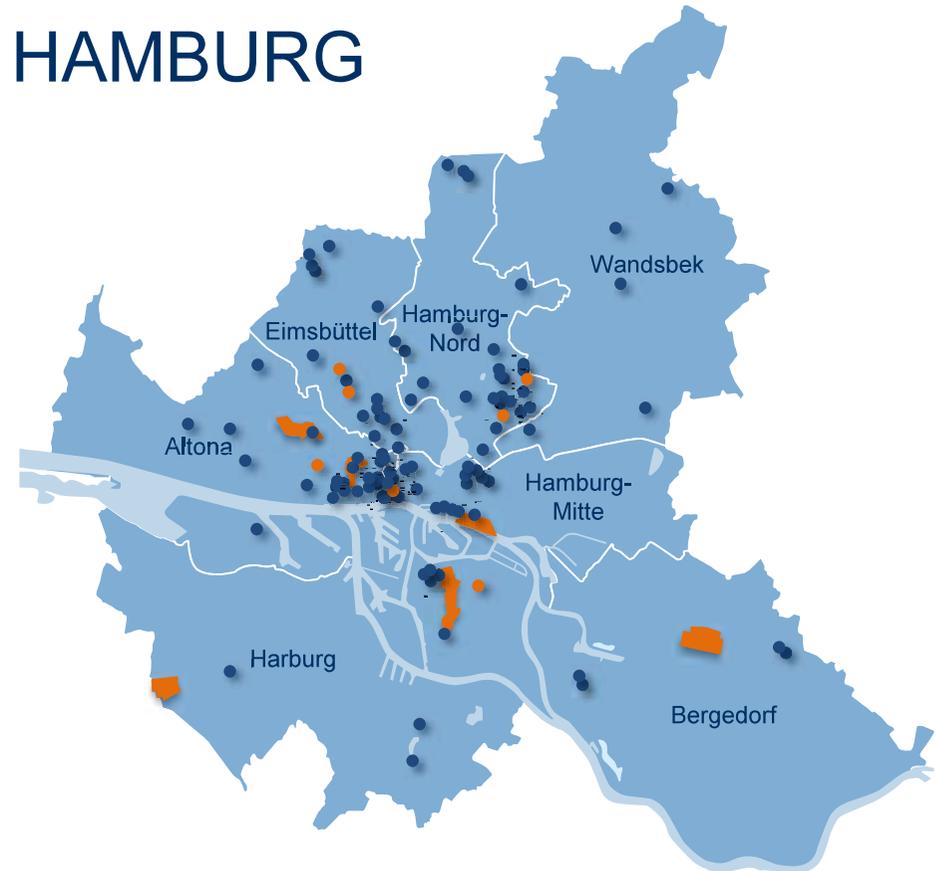
Informationsveranstaltung Ausschreibung Dieselstraße
Foto: Agentur für Baugemeinschaften/ BSW

BAUGEMEINSCHAFTEN IN HAMBURG

168 Baugemeinschaften mit 3.974 Wohnungen seit 1990 von Hamburg unterstützt

- 143 Baugemeinschaften mit 3.297 Wohnungen fertiggestellt
- 14 Baugemeinschaften mit 350 Wohnungen befinden sich im Bau
- 42 Baugemeinschaften mit 1031 Wohnungen planen aktuell ihr Projekt/ erhielten eine Anhandgabe

(Stand: April 2022)



- Grundstücksangebote für Baugemeinschaften in großen Stadtentwicklungsvorhaben
- Fertiggestellte & in Bau/ Planung befindliche Baugemeinschaften

GUTE BEISPIELE – MITTE ALTONA



Luftbild: © Friedel

AUSWAHL BAUGEMEINSCHAFTEN – EIQ 06

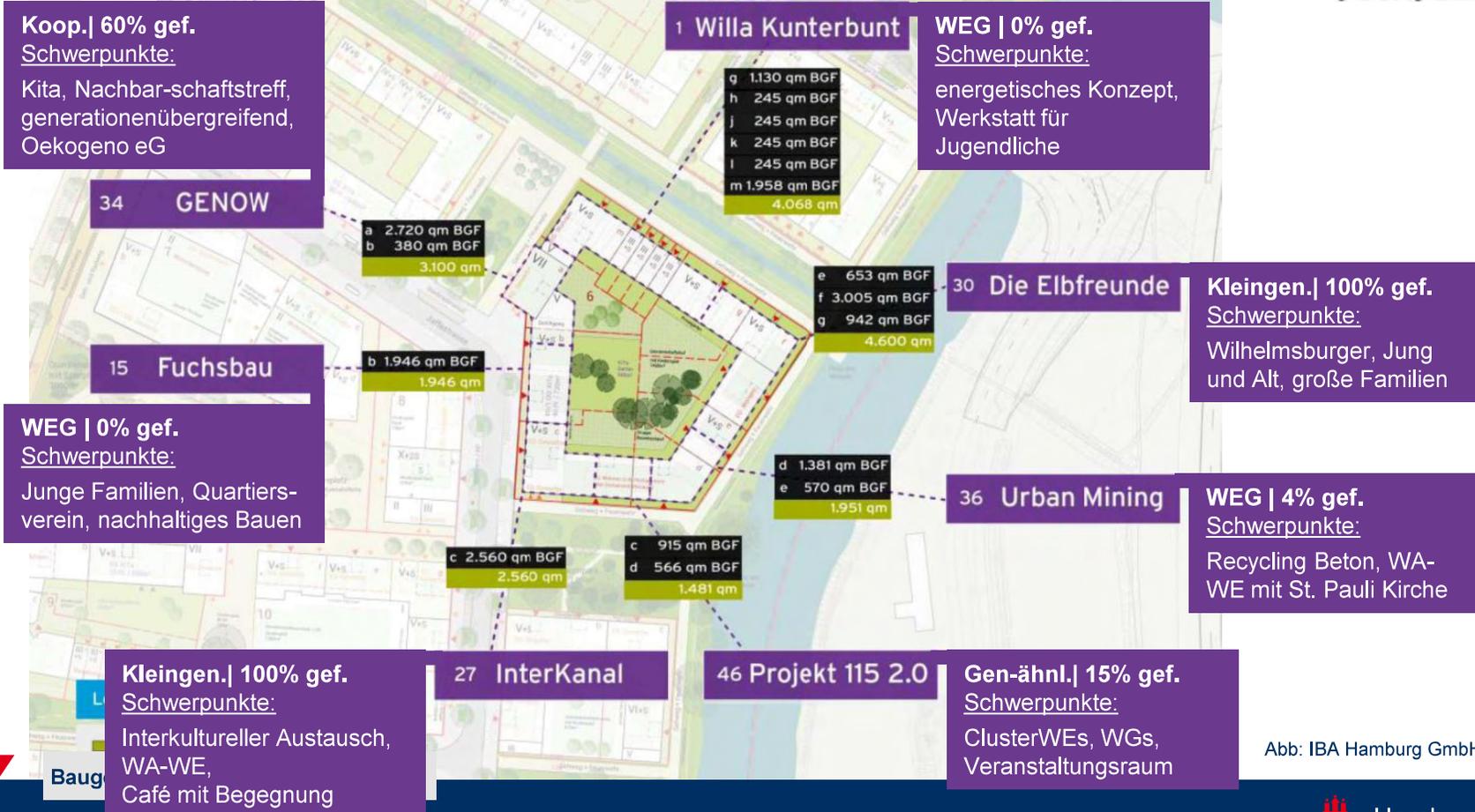


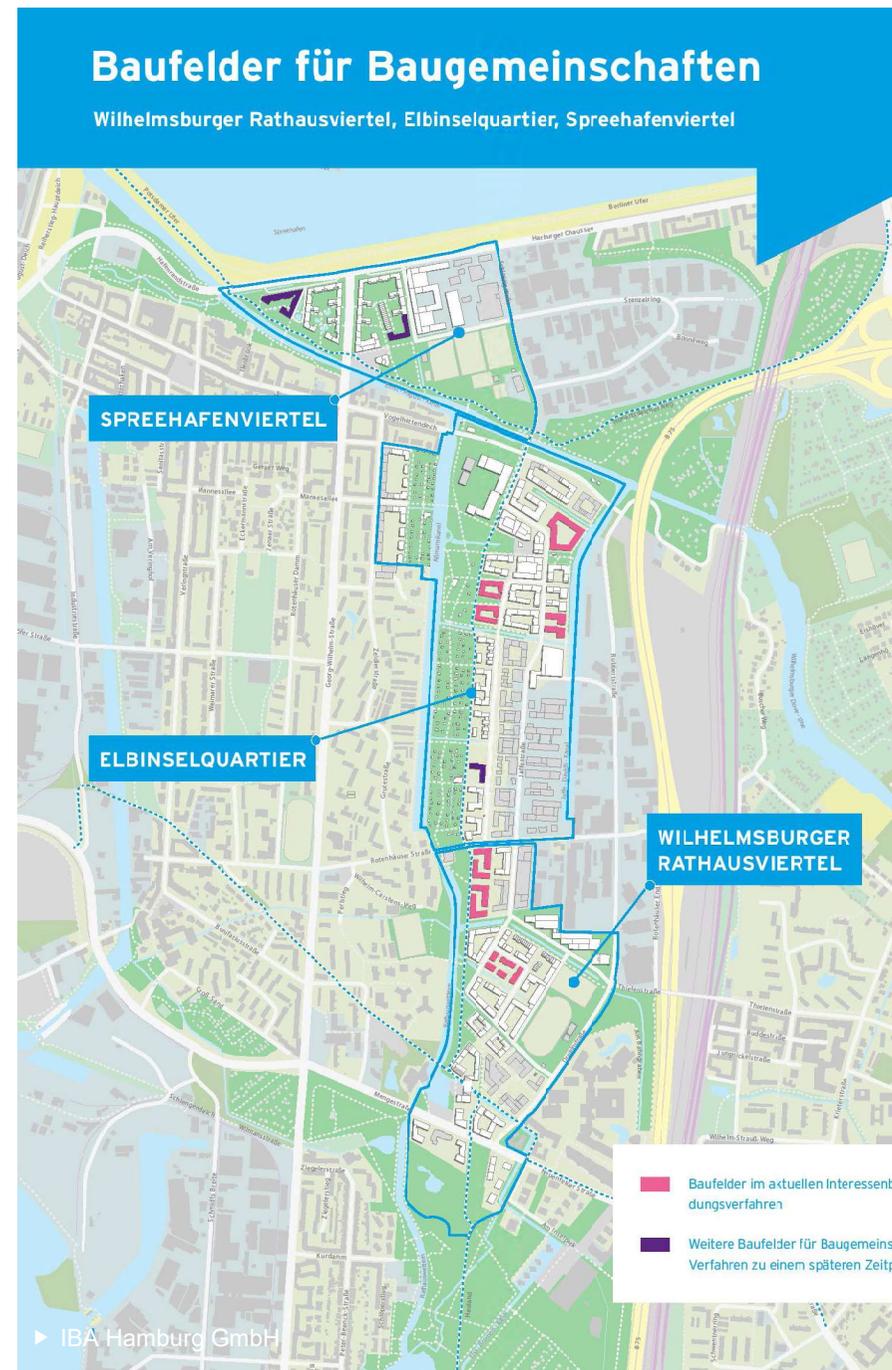
Abb: IBA Hamburg GmbH



- Die IBA Hamburg GmbH ist eine 100%ige Tochter der Stadt Hamburg
- 2006-2013 Internationale Bauausstellung IBA Hamburg, seit 2014 Stadtentwicklungsgesellschaft für neue Quartiere
- Wettbewerbe, Baurechtsschaffung, Erschließung, Gestaltung der Freiräume, Vermarktung, Qualitätskontrolle
- Ausschreibungen für Baugemeinschaften (bis zu 20%) werden stetig weiterentwickelt
- Die folgenden Folien wurden uns freundlicherweise von Christian Hinz zur Verfügung gestellt

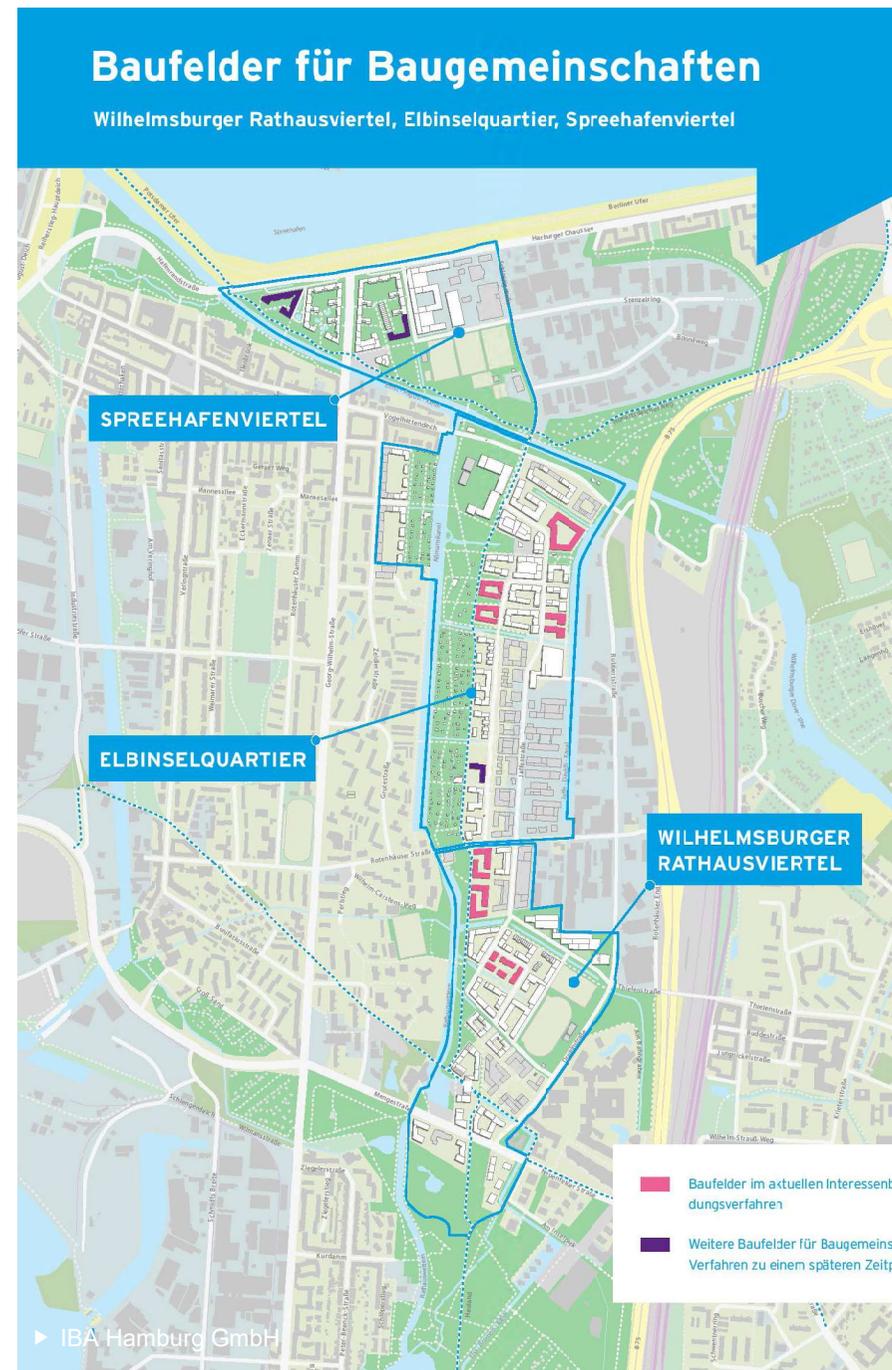
INTERESSEN- BEKUNDUNGSVERFAHREN 2021/2022

- Erstes Interessenbekundungsverfahren
- Baufelder für Baugemeinschaften im Elbinselquartier Nord und Wilhelmsburger Rathausviertel
- Übrige Baufelder folgen zu einem späteren Zeitpunkt
- Vergabe erfolgt ausschließlich im Erbbaurecht
- Bodenrichtwerte werden mit Start des Interessenbekundungsverfahrens festgeschrieben (keine neuen Bodenrichtwerte bis Abschluss Erbbaurechtsvertrag, sofern Zeitrahmen eingehalten werden)
- Berücksichtigung Quartiersanforderungen IBA Hamburg



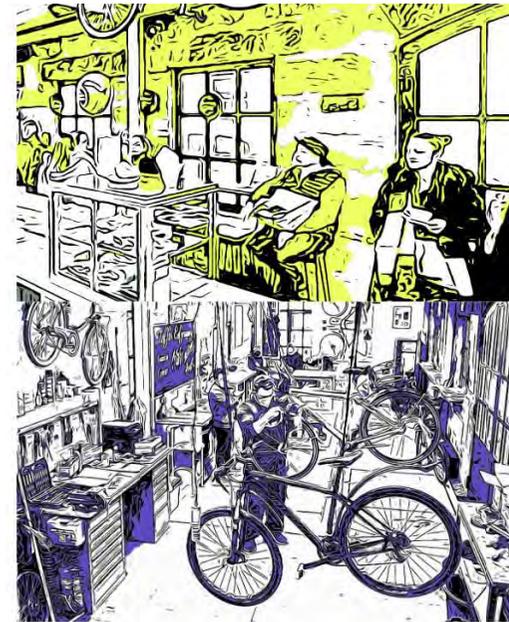
AUSWAHL

- 30 Baugemeinschaften können Grundstücksreservierung bekommen
 - ▶ 12 Kleingenossenschaften
 - ▶ 1 Kooperation mit Bestandsgenossenschaft o.ä.
 - ▶ 5 genossenschaftsähnlich
 - ▶ 1 gemischt
 - ▶ 11 Eigentum
- Beschluss zur Reservierung der Kommission für Bodenordnung im Juni 2022 erfolgt
- Alle Baufelder des ersten Interessenbekundungsverfahrens gefällt

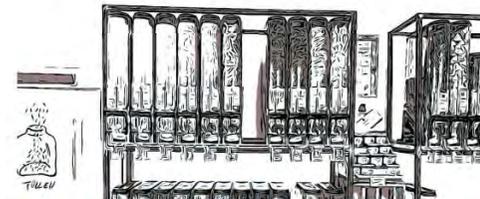


KONZEPTE DER BAUGEMEINSCHAFTEN

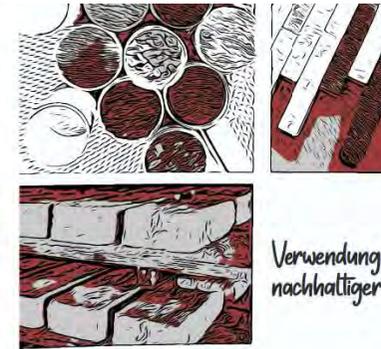
- Vielfältige Konzepte mit quartiersübergreifenden Angeboten
 - ▶ Multifunktionsräume
 - ▶ kulturelle Angebote (u.a. Konzerte, Lesungen, Feste)
 - ▶ Beratungs- und Bildungsangebote
 - ▶ Sportangebote
 - ▶ Proberäume, Ateliers
 - ▶ Offene Selbsthilfwerkstatt
 - ▶ Gastronomie, SoLaWi uvm.



Gemeinschaftsraum mit offener Fahrradwerkstatt



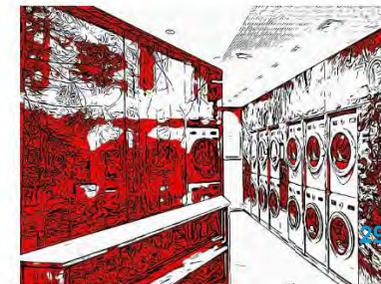
Ausgabe unverpackter Lebensmittel / Treffpunkt



Verwendung nachhaltiger



Ökologische Gemeinschaftsdachterrasse und gemeinsam genutzte Waschmaschinen





- Ehemaliger Güterbahnhof 75 ha
- Breite Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2010 städtebaulicher Wettbewerb
- 1. Bauabschnitt: 1.600 WE bis 2022
- 2. BA: 1.900 WE bis 2029
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Drittmix: geförderte + frei finanzierte Mietwohnungen + Eigentumswohnungen
- Inklusives Modellquartier, begleitet vom „Forum eine Mitte für Alle“
- 2 Baufelder für Baugemeinschaften (Genossenschaften, WEG, Mietprojekte in Kooperation mit Bauträgern)

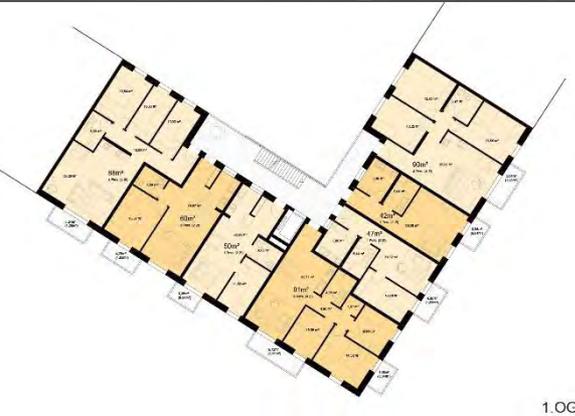


- In Deutschland einzigartiges Projekt für Sehende und nicht Sehende
- Gemeinsame Bewerbung mit weiterer Baugemeinschaft (4 Baugem. auf diesem Baufeld)
- Verein als Mieter bei Altonaer Spar- und Bauverein eG
- ca. 20 Bewohner_innen aller Generationen, davon etwa die Hälfte eingeschränkt
- Haus ist barrierefrei mit auf Bewohnerschaft abgestimmten weiteren Besonderheiten



- Eine von 4 Baugemeinschaften auf dem Baufeld
- 27 geförderte Mietwohnungen in Kooperation mit der Kleingenossenschaft Wohnreform eG
- Davon 4 Groß-WGs
- Geplanter inklusiver Gastronomiebetrieb konnte in Coronazeit nicht starten, neuer Betreiber



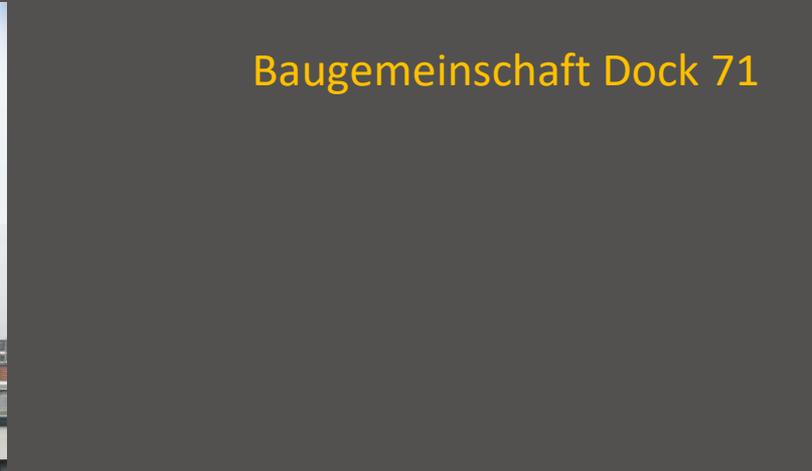




- Baugemeinschaft in Kooperation mit weiteren Entwicklern auf einem Baufeld mit gemeinsamer Tiefgarage
- 59 Wohnungen und Wohn-/Gewerberäume in WEG
- Kita, Gemeinschafts- und Gewerberäume, Yokohama-Café Bar
- Dachlandschaft mit privaten und Gemeinschaftsterrassen
- Probleme mit Vermietungen durch einzelne Wohnungseigentümer



Fotos: MSZ



Fotos: MSZ

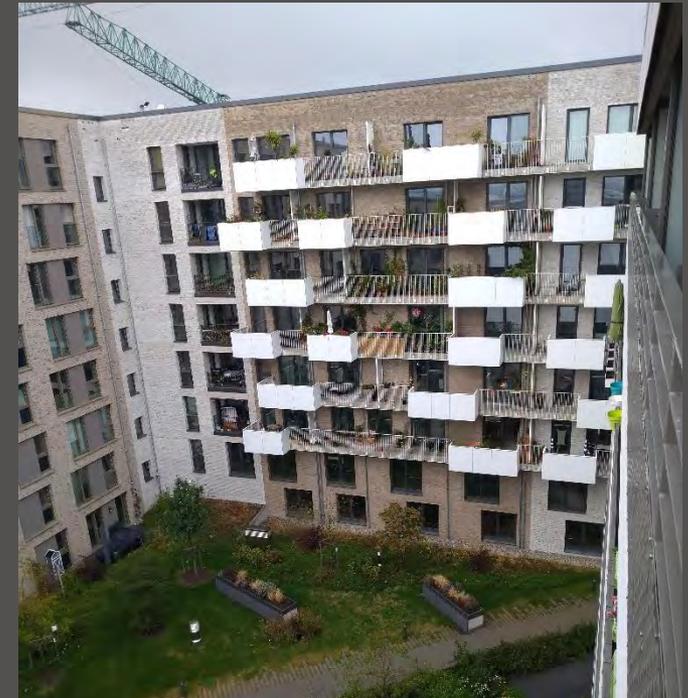


SOZIALE MISCHUNG AM BEISPIEL BAAKENHAFEN



Bauherren	Nutzungen
<p>89 Bauverein der Elbgemeinden eG, Hansa Baugenossenschaft eG, Baugemeinschaft ‚TOR ZUR WELT‘ GbR</p> <p>90a Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, Altonaer Spar- und Bauverein eG</p> <p>91 93 GWG AG Stuttgart / Richard Ditting GmbH</p> <p>95 Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG, Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG, Hamburg Leuchtfeuer gGmbH</p>	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Büro Sondernutzung/Freizeit Einzelhandel/Gastronomie Schule/Kita/Soz. Einrichtungen gefördertes Wohnen
<p> Architekturwettbewerbe und Anhandgaben in 2016</p>	

- Bewerbung in Kooperation mit der Stiftung Leuchtfeuer und deren inklusivem Wohnprojekt
- Baugemeinschaft mietet ihre Wohnungen als Verein von der Stiftung Leuchtfeuer und nutzt deren Gemeinschaftsraum und Dachterrasse mit



Instrumente und Strategien in Hamburg:

- Baugemeinschaften sind selbstverständlicher Bestandteil der Stadtentwicklung
- Bis zu 20% aller städtischen Flächen werden mit Baugemeinschaften entwickelt
- Hamburg hat ein eigenes Förderprogramm für Baugemeinschaften
- Innerhalb des Hamburger Drittmix werden Baugemeinschaften verschiedenster Gesellschaftsformen realisiert. Ein Schwerpunkt liegt auf Genossenschaften
- Die Vergabeverfahren werden stetig weiterentwickelt, niederschwellig in Phasen, kooperative Planung der Baufelder, Konzepte der Baugemeinschaften mit quartiersrelevanten Angeboten