

Planung von Baugemeinschaften in Neubaugebieten

Bei der Entwicklung von Neubaugebieten, wie sie in Hamburg mit den Quartieren zum Beispiel in Oberbillwerder und Wilhelmsburg vorgesehen sind, werden bis zu 20 % Baugemeinschaften umgesetzt.

Die in Hamburg tätigen Baubetreuer finden grundsätzlich die Planung und Entwicklung von Baugemeinschaftsquartieren in Neubauprojekten - also die Konzentration von mehreren Baugemeinschaften auf einem Baufeld/ in einem Block - sinnvoll. Das bedeutet, dass bei der Entwicklung von Quartieren Baufelder bestimmt werden, in denen die Baugemeinschaften konzentriert umgesetzt werden sollen.

Grundsätzlich gibt es zwei Gesichtspunkte, die für eine Konzentrierung auf Baufelder sprechen:

- Zum einen sind es Synergieeffekte, wie Abstimmung der Nutzung von Gemeinschafts- und/oder Begegnungsräumen. Gemeinschaftsräume werden über zusätzliche Darlehen der IFB mit einer bestimmten Größe (2qm je Wohneinheit) mit gefördert. Die Mieter müssen dafür auch zusätzliche Miete zahlen (in der Regel über den eigenen Hausverein).
- Begegnungsräume sind 2019 neu in der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften aufgenommen worden und werden durch Zuschüsse gefördert. Im Gegensatz zu den Gemeinschaftsräumen müssen sie für die Öffentlichkeit leicht zugänglich und nutzbar sein. So müssen für die Begegnungsräume öffentlich ansprechbare Stellen für die Raumvergabe benannt werden.
- Wenn mehrere Baugemeinschaften an einem Standort (einem Baufeld) umgesetzt werden, können die Nutzungen der zu errichtenden Gemeinschafts- und Begegnungsräume untereinander abgesprochen und nach Bedarf errichtet werden (bspw. Nutzung als Fahrradwerkstatt, als Sportraum, mehrere kleinere Gemeinschaftsräume für die einzelnen und ein großer Begegnungsraum für alle Baugemeinschaften und die Nachbarschaft).
- Der gemeinsame Bauablauf: gerade zwischen einem traditionellen Investor und der Baugemeinschaft kann die Planung gemeinsamer Tiefgaragen etc. schwierig sein und zu verzögerten Bauabläufen führen (Beispiel Dock 71 in der Hafencity). Die Kooperation zwischen Baugemeinschaften, die von den Hamburger Baubetreuern betreut wurden, oder auch von traditionellen Genossenschaften, die Baugemeinschaften umsetzen, hat in der Vergangenheit gut geklappt (Beispiele: Parkquartier Friedrichsberg, Mitte Altona)

Mit Blick auf die Planung im Holstenquartier spricht sich STATTBAU aber dafür aus, die große Anzahl an Baugemeinschaften (BG), die durch den 20% Anteil entstehen werden, nicht nur in Baufeld 7 im nördlichen Teil des Baugebiets umzusetzen.

Grob überschlagen würden in dem Baufeld - wenn es als gesamter Block für BG vorgesehen bleibt - etwa 320 WE in BG Form umgesetzt werden können. Das hieße, dass sich bei Konzentration in Baufeld 7 mindestens 11 Gemeinschaften unterschiedlicher Größe organisieren müssten, was für die Umsetzungs-abläufe auch von Nachteil sein kann. (Erfahrungsgemäß haben BGs eine Größe von 20-40 Wohnungen, deshalb gehen wir von einer durchschnittlichen Größe von ca. 30 Wohnungen aus).

Darüber hinaus ist die Lage des Baufeldes aus zweierlei Hinsicht nachteilig: Grundsätzlich können die Gemeinschaften natürlich besser ins Quartier wirken, wenn Sie nicht am äußeren Rand eines Neubaugebietes liegen. Besser platziert wären sie zum Beispiel am Quartiersplatz oder entlang der Harkortstraße zur Verzahnung mit dem angrenzenden Gebiet Mitte Altona.

Außerdem ist das Baufeld 7 ist durch Bahnlinie stark verlärmmt, das trifft aber natürlich für alle Wohnungsvorhaben an dieser Stelle zu. Es ergeben sich durch die Verlärmung ungünstige Wohnungsgrundrisse.

Würde man die vorgesehenen Baugemeinschaftswohneinheiten in **zwei oder drei Baublöcke** des Holstenquartiers verteilen, würden in etwa 100-150 Wohneinheiten für BG je Baufeld entstehen. Das wäre aus unserer Sicht eine ideale Größe mit ca. 3-4 Baugemeinschaften in einem Block bzw. Baufeld.

Stand: 23. Juli 2019