



Wem gehört die Stadt?

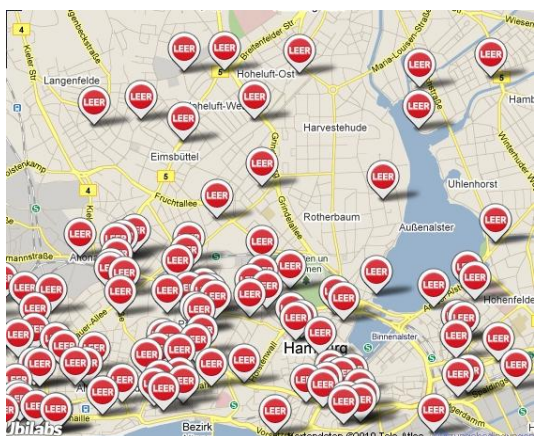
Stadtentwicklungs- und Demokratisierungsprozesse in Hamburg

03/2011

von Dr. Petra Ludwig-Sidow

Neue Wohnungsnot in Hamburg

Anfang des Jahres 2011 machte die Hamburger Obdachlosen-Zeitung Hinz&Kunzt mit ihrer „Tu-was-Kampagne“ auf einen Notstand aufmerksam: Fast 1.000 Menschen leben in Hamburg auf der Straße, aber geschätzte 2000 Wohnungen stehen leer. Deshalb kennzeichnen Tu-was-Aktivist:innen leer stehende Wohnungen mit Plakaten und tragen sie auf der Internetseite „leerstandsmelder.de“ ein.



Der „Leerstandsmelder“ von Hinz&Kunzt

Am Ende der Kampagne wollen die Hinz&Kunztler ihre Wohnungssammlung der Hamburger Bürgerschaft vorlegen. Sie fordern eine Verschärfung des Wohnraumschutzgesetzes, das erst 2008 von der schwarz-grünen Koalition gelockert wurde.

In der Metropole an Elbe und Alster wird ein Problem sichtbar, das sich durch die Finanzkrise noch verstärkte: Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Der Sozialwohnungsbau stagniert und rund 40.000 Wohnungen werden als Gewerberäume für Anwaltskanzleien und Arztpraxen zweckentfremdet. Der Schwerpunkt auf dem Hamburger Immobilienmarkt liegt derzeit auf hochpreisigem Wohnungsbau. Da in beliebten Wohnquartieren Kaltmieten von über 11 Euro und Verkaufspreise von über 3.000 Euro pro Quadratmeter erzielt werden können, sind die Gewinnspannen hoch.

Bezahlbare Wohnungen in Citynähe für Familien mit Kindern sind schon länger kaum zu finden. Daher zogen sie, steuerlich begünstigt, an den Stadtrand. Baulandausweisungen führten dort zwischen 1989 und 2009 zu überproportionalem Bevölkerungswachstum: In Stadtteilen wie Duvenstedt, das 22 km vom Hamburger Rathaus entfernt liegt, stieg die Bevölkerungszahl um 80 Prozent, in Curslack im Südosten (23 km bis zum Rathaus) um 54 Prozent. Im gleichen Zeitraum schrumpfte die Bevölkerung dagegen im citynahen Stadtteil St. Georg um 32 Prozent.

In den vergangenen zehn Jahren fielen 50.000 Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung. Betroffen sind vor allem traditionelle, gewachsene Quartiere, die plötzlich von Mainstream-Yuppies zu Szenevierteln erkoren werden. Schleichend beginnt dann die Sanierung der Wohngebäude. Familien ziehen fort und Singles oder kinderlose Paare mieten die großen Wohnungen. Gemütliche Eckkneipen werden zu Coffee-to-Go-Klonen. So kommt der Geist der Gentrifizierung über das Viertel mit dem Austausch „sozial schwach“ gegen „gut betucht“ und bunt gegen uniform. Am Ende eines solchen Prozesses beginnt die Suche nach dem nächsten Szeneviertel.

Kreativer Protest in Hamburg

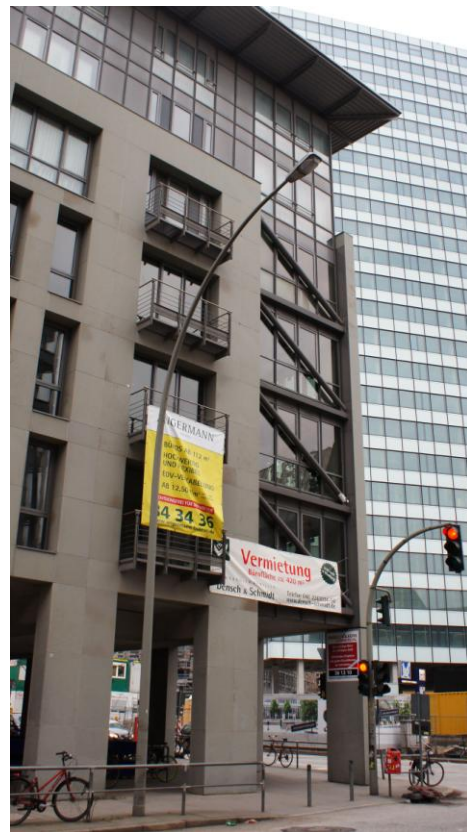
Die von der Politik geförderte Hygienesanierung von Milieuquartieren mit der Verdrängung der Alteingesessenen und der Verteuerung des Wohnraums, wollen die Bürger nicht länger hinnehmen. Sie gehen auf die Straße und melden sich zu Wort, weniger militant, aber genauso bunt und öffentlichkeitswirksam wie in der bundesweit berechtigten Hafenstraße ab 1981.

Die vielen neuen Protestbewegungen schlossen sich 2009 als Netzwerk „Recht auf Stadt“ (RaS) zusammen. Der Name geht auf das 1968 veröffentlichte Werk von Henri Lefebvre „Le droit à la ville“ zurück. Darin vertrat der französische Stadtsoziologe das Recht auf eine urbane Lebensqualität, die damals wie heute wirtschaftlichen und kulturellen Interessen geopfert wird. Der Marxist Lefebvre forderte das Recht auf Aneignung der Stadt, welches den Mittellosen genauso zustehe wie denen, die es sich erkaufen, und das heute unter dem Modebegriff „gesellschaftliche Teilhabe“ fortlebt.

Spektakuläre Aktionen wie „Fette-Mieten-Partys“, mit denen Wohnungsbesichtigungen gestürmt werden oder die Demonstration „Leerstand zu Wohnraum“ im Oktober 2010 rücken das Hamburger Netzwerk RaS ins öffentliche Blickfeld. 3.500 Demonstranten zogen zum so genannten Astra-Turm, der zu großen Teilen leer steht und deshalb als Symbol verfehlter Wohnbaupolitik gewählt wurde.

Video-Link: [youtube.com/watch?v=jhOd7jx2d90](https://www.youtube.com/watch?v=jhOd7jx2d90)

Gut 1,2 Mio. Quadratmeter Büroraum warten in Hamburg auf Nutzer, 45.000 davon im städtischen Eigentum. Voraussichtlich weitere 500.000 Quadratmeter kommen 2011 hinzu. Es wird ein Büroleerstand von über 10 Prozent erwartet, während rund 40.000 Wohnungen fehlen. Der Mieterverein beklagt, dass zusätzlich 500 Fußballfelder baureifer Gewerbeflächen ungenutzt brach liegen. Man wartet lieber lange auf Gewerbesteuerzahler, statt kurzfristig Gewerbe- in Wohnbauflächen umzuwidmen.



Leerstehender Neubau in der Hamburger Neustadt: Büroleerstand steigt auf 10%

Unter den 40 RaS-Initiativen, deren Ziele nicht immer voll miteinander in Einklang stehen, weisen viele auf das Problem der Gentrifizierung hin: „Es regnet Kaviar“ oder „no BNQ“ beispielsweise wenden sich gegen Luxussanierung und Mietensteigerung im alten Arbeiterviertel St. Pauli, wo Investoren anstelle einer gewachsenen bunten Mischung aus Kneipen, Bars, Läden und Wohnungen das Bernhard-Nocht-Quartier errichten wollen.

Viele der Einzelinitiativen von RaS werden gerne als Fortschrittsverweigerer abgestempelt. Doch der überall in Deutschland entflammt der Protest gegen ein ausschließlich quantitativ orientiertes Wachstum. Der Aspekt (Lebens-) Qualität rückt immer stärker in den Vordergrund

Auch heute gibt es in der von Kriegslücken geprägten Hamburger Gebäudelandschaft noch Kleinode, die es zu erhalten gilt:

- Der Schröderstift, eine dreiflügelige Anlage historischer Stiftsgebäude, ehemals für unverschuldet in Not geratene Frauen. Er soll jetzt der in Platznot geratenen Universität weichen. Bereits 1980 hatte der Abriss gedroht, aber nach Protesten wurden Park und Gebäudeensemble vertraglich gesichert und einer hauptsächlich studentischen Mieterselbstverwaltung übertragen.
- Ein Dutzend Häuser aus dem Gängeviertel, Reste eines frühkapitalistischen Elendsquartiers, die versteckt im Schatten der modernen Gebäude des Springer-Verlags jahrelang großteils leer standen und verfielen. Die Initiative „Komm in die Gänge“ fordert kulturelle und soziale Nutzung, etwa preiswerte Künstlerateliers.



Gängeviertel: Zentrum des Widerstandes und Künstlerrefugium

- Die Elbtreppenhäuser, ein noch nicht von Glas-Stahl-Design-Klötzen verdrängter Rest des Arbeiterviertels Neumühlen. Die städtische Wohnbaugesellschaft SAGA will die sechs verschachtelten Gebäude großteils abreißen, um dort lukrativere Wohnhäuser zu bauen.

Neue Einsichten in Hamburg

Einen ersten Sieg hat RaS Ende 2009 errungen: Hamburger Kunstschaffende hatten mit einem Manifest „Not in our Name, Marke Hamburg!“ dagegen aufbegehrt, als Zugpferd für das Stadtmarketing missbraucht zu werden.

Die Marketingkampagne „Talentstadt Hamburg“ beruhte auf der Theorie des US-Ökonomen Richard Florida, dass nur solche Städte prosperieren, in denen sich die „kreative Klasse“ wohl fühlt. Die teuer bezahlten Werbestrategen hatten ihre Rechnung jedoch ohne diese Klasse gemacht. Diese spielte das Spiel nicht mit, sondern verkündete, die „Wachsende Stadt“ der Politiker sei „in Wahrheit die segregierte Stadt, wie im 19. Jahrhundert: Die Promenaden den Gutsituierteren, dem Pöbel die Mietskasernen außerhalb“. Sie verwiesen auf die Tatsache, dass es kaum mehr Wohnungen unter 10 Euro pro Quadratmeter gibt, während die Elbe mit „Premium-Glaszähnen“ wie die so genannte Perlenkette, zugebaut werde. Sie weigerten sich, zukünftig „wie der Esel hinter der Karotte“ als „Zwischenbeleger“ von zu sanierenden Stadtvierteln den Fördertöpfen hinterher zu laufen.

Und das Wunder geschah: Die Stadt redete mit den Gängeviertel-Besetzern, sie kaufte die Häuser vom Investor zurück, sie schloss Nutzungsvereinbarungen. Das neue Ziel sind preiswerte Atelierwohnungen, Künstlerwerkstätten, Kleingewerbe, Geschäfte des täglichen Bedarfs und ein Veranstaltungszentrum für Kulturelles und Soziales. Keine Luxussanierung, keine teuren Eigentumswohnungen. Mit diesem historisch bislang einmaligen Schritt sickert in der alten Kaufmannsstadt die Erkenntnis durch, dass eine lebendige, dem Bürger und dem Image der Stadt dienende Entwicklung nicht von Investoren geleistet wird, die das Beste bieten, sondern von solchen, die das Beste bieten, und das beinhaltet auch die Einbeziehung der sozialen Dimension nachhaltiger Entwicklung.

Fazit

Damit Wohnraum errichtet werden kann, ohne neue Flächen in der freien Landschaft in Anspruch zu nehmen, sind Verdichtung und Nutzungsumwandlung notwendig. Doch Attraktivität und urbane Lebensqualität gingen verloren, wenn dies auf Kosten von historischer und soziokultureller Identität oder der auch für das Stadtklima notwendigen Grünflächen geschähe.

Da Investoren gewinnorientiert und nicht idealistisch agieren, ist Lenkung durch Politik notwendig. Baulücken und Brachflächen, ungenutzte Gewerbeflächen oder ehemalige Bahnbetriebsflächen, die bebaut werden können, gibt es (nicht nur in Hamburg) noch reichlich.



Gängeviertel: Fantasie contra Investorengier

RaS hat heftig gerüttelt an dem häufig arroganten Selbstverständnis der Planer und Investoren. Nun soll ein Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) der sozialen Spaltung der Stadt entgegen wirken. Für einzelne von Gentrifizierung betroffene Stadtteile, wie St. Georg, das Schanzenviertel oder St. Pauli, sind soziale Erhaltungsverordnungen im Gespräch oder sogar in Arbeit.

Die große Zahl der Bürgerinitiativen macht deutlich, dass Bewohner nicht nur Wahlbürger sein, sondern sich für die Planung und Entwicklung ihres Lebensumfeldes engagieren möchten. Hier hilft nicht die formale frühzeitige Bürgerbeteiligung, wie vom Baugesetzbuch vorgesehen, denn dann sind schon teure Pläne gezeichnet und fertige Ideen präsentiert. Bürger wollen bereits im Stadium der Ideenfindung einbezogen werden. Stadtmarketing sollte daher nicht nur Investoren anlocken, sondern auch Bürger aktiv informieren und animieren. Diese für Regierende und Regierte gleichermaßen anstrengende, im wahren Sinne verantwortungsvolle Demokratie könnte tatsächlich dazu führen, dass Planungen künftig stärker dem Gemeinwohl dienen.

Dank der kreativen Aktivisten von RaS hat Hamburg immerhin begonnen, Bürgerproteste nicht nur als Investitionshemmnis zu sehen, sondern als Chance zu begreifen.

Weiterführende Links

Philipp Oehmke: Stadt der Gespenster
www.spiegel.de/spiegel/print/d-68525296.html

Manifest „Not in our name, Marke Hamburg!“
<http://nionhh.wordpress.com/about/>

Hamburger Netzwerk „Recht auf Stadt“
<http://rechtaufstadt.net/ras>

Städtenetzwerk - Stärkung der Demokratie durch
bürgerorientierte integrierte Stadtentwicklung
[www.vhw.de/home/staedtenetzwerk-staerkung-
lokaler-demokratie-durch-buergerorientierte-
integrierte-stadtentwicklung/](http://www.vhw.de/home/staedtenetzwerk-staerkung-lokaler-demokratie-durch-buergerorientierte-integrierte-stadtentwicklung/)

Bündnis für eine soziale Stadt:
www.buendnis-soziale-stadt.de/

Wegweiser Bürgergesellschaft
<http://www.buergergesellschaft.de/index.php>

Kontakt

Dr. Petra Ludwig-Sidow, Bundesfachausschuss Siedlungsentwicklung des NABU

E-Mail: petra@sidow.info

Impressum: NABU-Bundesverband, Charitéstraße 3, 10117 Berlin, www.NABU.de.

Fotos: Fotolia/Increa, Fotolia/Leiftryn, Fotolia/M. Hahn, 01/2010