

Wem gehört die Stadt?

Unterrichtseinheit zum Stadtentwicklungs-
projekt „Mitte Altona“, Hamburg

GE / Unterrichtsmaterial

Inhalt

M 1

Einführung „Mitte Altona“	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Grundlagentext „Hamburg-Zeitung“	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Übersicht „Mitte Altona“	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Schaubild Akteure	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
Kartenmaterial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7

M 2

Rollenspiel: Ausgangsszenario (alle Gruppen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Rollenspiel: Gruppe 1 (Bürger)

Aufgabenstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Rollenkarten Gruppe 1 Übersicht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
Rollenkarten Gruppe 1: a-e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11-15
Material: Mietenspiegel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
Grundgesetz, Artikel 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17
Baugemeinschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
Genossenschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19
Bürgerbeteiligung in Hamburg, Mietenspiegel Hamburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20

Rollenspiel: Gruppe 2 (Verwaltung)

Aufgabenstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
Rollenkarten Gruppe 2 Übersicht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22
Rollenkarten Gruppe 2: a-c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23-25
Material: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26
Grundgesetz, Artikel 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27
Bürgerbeteiligung in Hamburg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28

Rollenspiel: Gruppe 3 (Investoren/Eigentümer)

Aufgabenstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29
Rollenkarten Gruppe 3 Übersicht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30
Rollenkarten Gruppe 3: a-e	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31-35
Material: Grundgesetz, Artikel 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
Baugemeinschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37
Genossenschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	38
Artikel: Saga GWG beklagt deutlich steigende Baukosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39

Rollenspiel: Gruppe 4 (Moderation)

Aufgabenstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40
Material: Methode Fishbowl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41
Mietenspiegel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42
Grundgesetz, Artikel 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43
Baugemeinschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44
Genossenschaften	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45
Bürgerbeteiligung in Hamburg, Mietenspiegel Hamburg,	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46
Artikel: Saga GWG beklagt deutlich steigende Baukosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Einführung „Mitte Altona“



Aufgabenstellung

Lesen Sie den Text aus der „Hamburg-Zeitung“ sowie die übrigen Ihnen zur Verfügung gestellten Materialien und machen Sie sich Notizen zu den folgenden Fragen. Notieren Sie sich auch die Stellen, an denen Sie den Text nicht verstanden haben. Die Fragen werden anschließend im Unterrichtsgespräch diskutiert.

Hinweis: Die Unterrichtseinheit spielt im Jahr 2010

- a) Was ist das Besondere an „Mitte Altona“?

- b) Warum hat „Mitte Altona“ zwei Bauabschnitte?

- c) Was ist der „Masterplan“ bzw. was gibt er vor?

- d) Wem gehören die Grundstücke, auf denen gebaut wird?

- e) Wer möchte, dass dort gebaut wird – und warum?

- f) Wer entscheidet darüber, was in der „Mitte Altona“ gebaut wird?

- g) Welche Befürchtungen haben die Anwohner, warum wollen sie über die Bebauung mitbestimmen?

- h) Die Interessen welcher drei Gruppen sind in „Mitte Altona“ relevant?



Hamburg-Zeitung | 10.11.2010

Bauprojekt „Mitte Altona“: Ein neuer Stadtteil mitten in Hamburg

Der Bahnhof Altona soll verlegt, 3.000 Wohnungen gebaut werden. Doch es drohen Konflikte zwischen Politik, Grundstückseigentümern und Bürgern

Die Proteste gegen „Stuttgart 21“, gegen den Umbau des Hauptbahnhofs, machen seit Jahren Schlagzeilen, und in Hamburg werden die Auseinandersetzungen ganz besonders intensiv verfolgt. Auch hier wird demnächst ein Fernbahnhof verlegt, und wenn es auch noch keine größeren Aktionen gab, so blicken viele Bürger doch mit einiger Sorge auf das Projekt. Bei der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Bernd Tengemann und Thies Brameier für die Planungen der sogenannten „Mitte Altona“ verantwortlich. Es wird das zurzeit zweitgrößte Stadtentwicklungsprojekt in Hamburg nach der HafenCity. Das Areal ist 75 Hektar (ca. 100 Fußballfelder) groß, zwei Bauabschnitte sind geplant: Denn ein Teil des Gebiets ist Brachland, dort kann schon jetzt gebaut werden. Die übrige Fläche wird erst frei, wenn der Fernbahnhof Altona zum Bahnhof Diebsteich verlegt worden ist – voraussichtlich im Jahr 2023.

In „Mitte Altona“ sollen 3.000 Wohnungen entstehen, außerdem Geschäfte, Kindertagesstätten, eine Schule und ein Park. Der von weitem sichtbare ehemalige Wasserturm wird zum Wahrzeichen des neuen Quartiers, an die alten Zeiten der Eisenbahnnutzung werden auch in Zukunft die denkmalgeschützten Gebäude erinnern: ein Güterhallenkomplex und ein „Kleiderkasse“ genannter roter Backsteinbau.

Bernd Tengemann, 50, steht vor der großen Aufgabe, die Planungen eines ganz neuen Stadtteils zu koordinieren. Als Angestellter muss er die Interessen der Stadt und der Politik umsetzen. Angesichts des herrschenden Wohnraummangels sollen möglichst viele und möglichst günstige Wohnungen gebaut werden. Doch so einfach ist das nicht. Die Grundstücke im ersten Bauabschnitt gehören großen Firmen, die ihre eigenen Vorstellungen haben. Der Immobilien-Investor „BauGut“, der Konzern „GroßBau“ und das Unternehmen „MehrBau“ haben viel Geld für die Flächen bezahlt, nun müssen sie bauen,

um etwas zu verdienen. Das gelingt ihnen am besten mit teuren, gut ausgestatteten Eigentumswohnungen. Eine Schule und ein Park hingegen kosten sie nur ihr Geld und bringen nichts ein.

Und dann sind da ja auch noch die Bürger, die zunehmend auf Mitsprache drängen. „Wir wollen keine teuren Eigentumswohnungen, keinen Stadtteil nur für Reiche“, sagen viele von ihnen. Manche haben Zweifel, wie gut die Politik und die Planer ihre Interessen den Investoren gegenüber vertreten. Wenn zu viele teure Wohnungen entstehen, fürchten die Anwohner, steige der Mietspiegel und damit auch die Mieten in den bestehenden Häusern rund um das Gebiet.

Die Planer in der Behörde sehen sich also vielen unterschiedlichen Interessen gegenüber – und müssen auch die Sachzwänge im Blick behalten: Auf dem ehemaligen Eisenbahngelände dürfte eine teure Sanierung des Bodens fällig werden, aber die genauen Kosten kann vorab niemand beziffern; die Eigentumsverhältnisse sind zu bedenken, ebenso Fragen um die Versorgung mit Strom und Wasser, um die Ableitung des Regen- und Schmutzwassers, um die Verkehrsplanung – denn 3.000 neue Wohnungen belasten auch die umliegenden Straßen. Wer also kommt für welche Kosten auf? Darüber wird verhandelt. Am Ende wird die Stadt mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag schließen. Darin einigen sich beide Seiten auf alle Details, zum Beispiel die Art der Wohnungen, die Größe des Parks, die Kostenverteilung für den Straßenbau und die Schule.

Bald wird der „Masterplan“ vorgestellt. Er gibt ungefähr vor, wo die Häuser entstehen, wie hoch sie sind und wofür sie genutzt werden dürfen, er zeigt die Lage der Straßen und des Parks. In der Wettbewerbsjury, die zwischen verschiedenen Entwürfen entscheidet, sitzen erstmals auch normale Bürger, allerdings ohne Stimmrecht. Mit solchen Maßnahmen reagiert die Stadtentwicklungsbehörde auf die Forderung nach mehr Bürgerbeteiligung. Auch in Zukunft sind weitere Bürgerforen geplant. Während die Planer versichern, dass Anregungen der Bürger berücksichtigt werden, kritisieren einige Bürger das Verfahren. Sie wünschen sich eine verbindliche Mitbestimmung. Bisher, sagen manche, werde auf den Bürgerforen nur informiert statt wirklich eine Meinung der Anwohner einzuholen.



Übersicht „Mitte Altona“

Lage des Gebiets: Zwischen Bahnhof Altona und Holsten-Brauerei

Größe des Gebiets: 75 Hektar (ca. 100 Fußballfelder)

Bisherige Nutzung: Zum Teil Eisenbahnverkehr, zum Teil Brachland, wenige Gewerberäume

Grund für die Bebauungsplanung: Verlegung des Fernbahnhofs Altona und dadurch Freigabe der Fläche

Planungsprozess

- 2006** Beginn (Senatsbeschluss)
- 2010** „Masterplan“ (als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs)
- 2013** Städtebaulicher Vertrag
- 2014** Bebauungsplan (auf Grundlage des „Masterplans“)
- 2015** Baubeginn Abschnitt 1
- 2023** Fertigstellung neuer Bahnhof und Baubeginn Abschnitt 2

Vorgesehene Bebauung (Bauabschnitt 1 und 2)

- 3.000 Wohnungen (davon 1.600 in Bauabschnitt 1)
- Schule
- Park
- Einzelhandel/Kleingewerbe
- Soziale Einrichtungen

Eigentumsverhältnisse

Das Gelände gehört drei privaten Unternehmen (Bauabschnitt 1) sowie der Deutschen Bahn AG (Bauabschnitt 2)

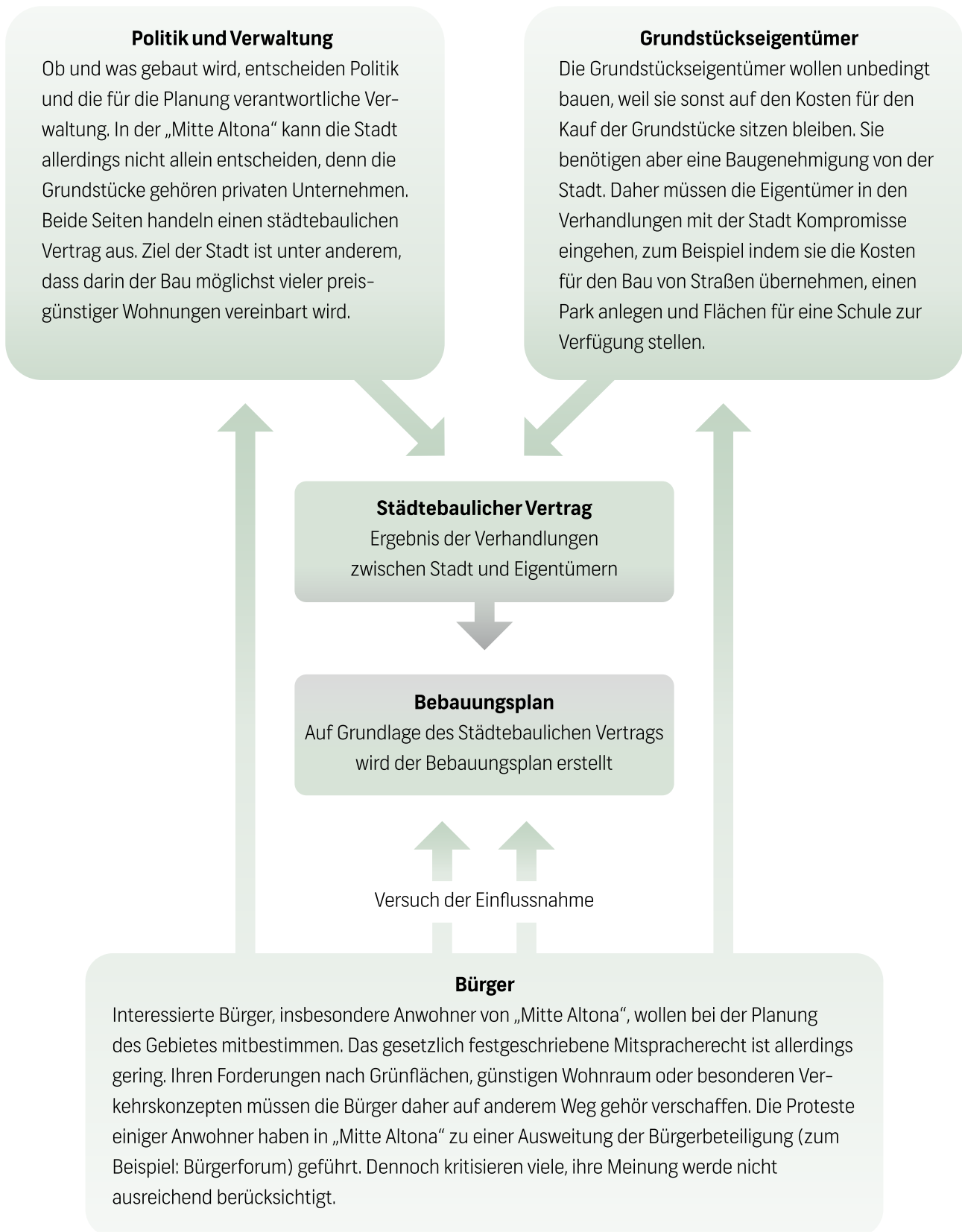
Konflikt

Grundstückseigentümer, Politik/Behörde und Anwohner haben teilweise unterschiedliche Interessen, wie die Bebauung gestaltet werden soll

Entscheidungsfindung

Weder die Stadt noch die Eigentümer können allein über die Bebauung entscheiden – deshalb verhandeln beide Seiten darüber. Anwohner/innen bzw. Bürger können ihre Meinung in der formellen und informellen Bürgerbeteiligung äußern, haben aber keine Entscheidungsbefugnis. Formelle Bürgerbeteiligung meint die gesetzlich vorgeschriebene Möglichkeit, Einwendungen gegen den Bebauungsplan zu erheben. Informelle Bürgerbeteiligung (nicht gesetzlich vorgeschrieben) meint Bürgerforen, Workshops, die Wahl von Bürgergremien, die Berücksichtigung von Bürgern in der Jury von Wettbewerben etc.

Schaubild Akteure



Unter Verwendung von Inhalten der Seiten www.hamburg.de bzw. www.hamburg.de/mitte-altona



Kartenmaterial

Lage und Bauabschnitte: www.hamburg.de/planungsprozess

Masterplan (5MB): www.hamburg.de/contentblob/3304102/data/masterplan-mai-2011.pdf

*Material herunterladen
und ausdrucken!*

.....
Hinweis: Bei Vervielfältigungen sind die jeweils geltenden urheberrechtlichen Bestimmungen zu beachten.



Rollenspiel: Ausgangsszenario (alle Gruppen)

Um die Transparenz bei der Planung der „Mitte Altona“ im Vergleich zu früheren Bauvorhaben in der Stadt zu verbessern und für einen regelmäßigen Interessenaustausch zu sorgen, hat die Stadt Hamburg beschlossen, ein umfangreiches Bürgerbeteiligungsverfahren einzuleiten. Die Kosten dafür betragen rund 1,5 Millionen Euro, die je zur Hälfte von der Stadt Hamburg und den privaten Grundeigentümern des ersten Bauabschnitts getragen werden. In Abhängigkeit vom Planungsfortschritt, mindestens aber alle drei Monate, findet ein Bürgerforum statt, außerdem werden Workshops und Ideenwerkstätten zu Einzelthemen wie der Planung des Parks, der Architektur im neuen Stadtteil oder zu Fragen des Verkehrskonzepts angeboten. Auf dem Baugelände wird ein Infozentrum eingerichtet, das an mehreren Tagen pro Woche geöffnet ist.

Wir befinden uns im Jahr 2010: Auf einem der Bürgerforen kommt es zu einer heftigen Debatte, in deren Mittelpunkt drei Fragen stehen: Wie groß wird der Park in dem Neubaugebiet? Was werden die Wohnungen kosten? Wie stark verkehrsberuhigt wird das Gebiet sein?

Die Veranstaltung wird von Vertretern aus Politik und Verwaltung geleitet. Im Publikum sitzen ca. 150 Bürger. Auch Vertreter der drei Grundstückseigentümer sind gekommen, geben sich als solche jedoch nicht zu erkennen. Zu Beginn stellt ein hochrangiger Behördenmitarbeiter erstmals konkrete Pläne vor, wie die „Mitte Altona“ einmal aussehen soll. Aus dem „Masterplan“, dem Siegerentwurf eines vorangegangenen städteplanerischen Wettbewerbs, wird ersichtlich, dass auf der insgesamt 13 Hektar großen Fläche des ersten Bauabschnitts 1.600 Wohnungen entstehen sollen, außerdem eine zunächst an den (bis zur Bahnhaltsverlegung verbleibenden) Bahngleisen gelegene Schule sowie ein ca. 2,5 Hektar großer Park. Die beiden denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände – die ehemaligen Güterhallen und ein unter dem Namen „Kleiderkasse“ bekanntes Lagerhaus – sind für gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Wohnungen sollen gemäß einer Vorgabe der Stadt zu je einem Drittel Sozialwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen werden.

Schon während der Präsentation des „Masterplans“ sind vereinzelt Unmutsäußerungen aus dem Publikum zu hören. In der anschließenden Diskussion werden weitere Vorbehalte

geäußert: „Warum sind so viele Straßen geplant? Wir wollen ein autofreies Quartier“, ruft eine Bürgerin. „Es sind viel zu wenige Parkplätze vorgesehen. Wo sollen denn meine gehbehinderten Eltern parken, wenn sie mich besuchen?“, entgegnet ihr ein anderer Bürger. „Direkt neben den Bahngleisen Wohnungen und eine Schule zu bauen ist doch Quatsch. Da ist doch viel zu viel Lärm“, lautet ein weiterer Einwand.

Im Kern dreht sich die Debatte aber darum, wer in „Mitte Altona“ wohnen und wer sich dort aufhalten wird. „Der Park ist viel zu klein, denn es gibt hier in der Gegend ohnehin schon viel zu wenig frei zugängliche Flächen zur Erholung“, so ein Vorwurf an die Planer. „Ein anderer Anwohner sagt: „Die Wohnungen werden viel zu teuer sein. Das kann sich von den Leuten, die hier im Umkreis wohnen, niemand leisten. Sie bauen hier ein Reichen-Ghetto.“ Die Zahl der Sozialwohnungen sei viel zu gering, ergänzt ein weiterer Veranstaltungsteilnehmer. Und eine junge Frau befürchtet, rund um den neuen Stadtteil könnten die Mieten steigen und die jetzigen Anwohner würden verdrängt. „Altona ist ein bunter Stadtteil und sozial durchmischt. Das soll auch so bleiben“, fügt ihr Begleiter hinzu.

Das Bürgerforum dauert bereits mehr als drei Stunden an und es ist schon spät am Abend, als der Moderator mit Hinweis auf die fortgeschrittene Stunde das Ende der Veranstaltung ankündigt. Weil die Diskussion zu diesem Zeitpunkt noch in vollem Gange ist, sind einige der Anwesenden nicht einverstanden und schimpfen lautstark darüber, mit dem „Masterplan“ vor vollendete Tatsachen gestellt worden zu sein. „Das ist keine Bürgerbeteiligung, das ist keine Mitbestimmung, sondern das ist alles nur ein großes Schauspiel“, ruft ein Bürger. „Wir werden hier zwar informiert, aber in Wahrheit haben wir gar keinen Einfluss.“

Rollenspiel: Gruppe 1 (Bürger)



Aufgabenstellung

Im „Altona-Eck“, einer beliebten Gaststätte unweit des Infozentrums, sitzen nach dem Bürgerforum ein paar Besucher zusammen. Einige von ihnen engagieren sich schon länger in Bürgerinitiativen für den Stadtteil. Manche planen, selbst nach „Mitte Altona“ zu ziehen – und sind enttäuscht, dass es nur wenige Grundstücke für Baugemeinschaften geben wird. Die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen der Investoren, so fürchten sie, werden sie sich nicht leisten können, erst recht nicht die Eigentumswohnungen. Außerdem sei die geplante Bebauung ohnehin viel zu dicht, mit zu vielen Menschen auf zu wenig Fläche. Einige Eltern sind besorgt, weil sie in der geplanten Schule durch deren Lage unmittelbar neben den Bahngleisen von einer hohen Lärmbelastung für ihre Kinder ausgehen. Doch längst nicht in allen Punkten herrscht Einigkeit unter den anwesenden Bürgern: Während sich manche etwa einen autofreien Stadtteil wünschen, fordern andere viele Parkplätze und Tiefgaragen. Und auch zur Gestaltung der Plätze im Quartier gibt es unterschiedliche Meinungen, denn manche wollen vor allem ruhig wohnen, andere einen lebendigen Stadtteil mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Kneipen.

Was alle Anwesenden gemeinsam haben, ist die Enttäuschung über das vorangegangene Bürgerforum. Sie hatten sich von der Veranstaltung etwas anderes erhofft – vor allem, dass ihre Meinung bei den Planungen mehr berücksichtigt wird. Jetzt fühlen sie sich übergangen.

Die Gruppe beschließt, sich in den kommenden Wochen regelmäßig zu treffen und bis zum nächsten Bürgerforum gemeinsame Vorschläge auszuarbeiten. Außerdem erklären sich einige der Teilnehmer bereit, in Erfahrung zu bringen, welche Möglichkeiten zur Beteiligung sie darüber hinaus noch haben

1. Nehmen Sie sich jeder nach dem Zufallsprinzip eine der Rollenkarten.
2. Versetzen Sie sich gemäß Ihrer Rollenkarten in die Lage der Anwohner im „Altona-Eck“ und diskutieren Sie untereinander, welche unterschiedlichen Ansprüche diese an das neue Quartier stellen könnten. Beachten Sie dabei auch das Ihnen zur Verfügung gestellte Material.
3. Diskutieren Sie Ihre unterschiedlichen Standpunkte und versuchen Sie, sich auf Forderungen zu verständigen, die Sie alle gemeinsam auf dem nächsten Bürgerforum vertreten.
4. Legen Sie fest, wer von Ihnen Ihre Gruppe auf dem nächsten Bürgerforum als Sprecher vertritt.

Rollenkarten Gruppe 1 | Übersicht

- a) Günther, 62 Jahre, Angestellter** in einem Autohaus, lebt mit seiner Frau seit 36 Jahren in derselben Wohnung direkt neben dem Baugebiet. Wenn er demnächst in Rente geht, wird er sparsamer leben müssen als bisher. Daher ist er besorgt, dass die vielen Neubauwohnungen in der Nachbarschaft den Mietspiegel steigen lassen könnten und sich dann auch seine Wohnung merklich verteuert – denn eine höhere Miete könnte er sich als Rentner nicht leisten.
-
- b) Simone, 35 Jahre, Krankenschwester**, ein Kind, schwanger, wohnt ein paar Straßen vom Baugebiet entfernt, möchte im Viertel bleiben, braucht mit ihrer Familie aber demnächst eine größere Wohnung. Viel mehr Geld als bisher kann sie für ihre Miete jedoch nicht aufwenden. Ihr ist es wichtig, dass es ausreichend Parkplätze gibt, weil sie und ihr Mann mit dem Auto zur Arbeit fahren; außerdem sind ihre Eltern nicht mehr die jüngsten und brauchen, wenn sie mal zu Besuch kommen, einen Parkplatz in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.
-
- c) Julia, 29 Jahre, Lehrerin**, wohnt am Stadtrand, möchte eine zentralere Wohnung und plant, mit einer Baugemeinschaft selbst zu bauen und ohne Auto zu leben. Für sich und ihre zukünftigen Kinder wünscht sie sich ein ruhiges Quartier für Familien mit viel Grün, das trotzdem sehr zentral in der Stadt liegt. Die modernen Neubauten, von manchen abwertend „Klötzchenarchitektur“ genannt, gefallen ihr gut, außerdem sind die Baukosten für solche Häuser vergleichsweise gering.
-
- d) Kurt, 20 Jahre, Student**, wohnt noch bei seinen Eltern, wünscht sich ein Viertel mit vielen Kneipen und in zwei, drei Jahren eine erschwingliche eigene Wohnung. Dass mit Wohnraum Geld verdient wird, findet er nicht so gut – jeder sollte sich dort eine Wohnung leisten können, wo er leben möchte. „Überall werden im Moment die gleichen kastenförmigen Häuser mit den schicken und teuren Wohnungen gebaut, dazwischen gibt es überall die gleichen Läden – Filialen der großen Ketten. Das ist langweilig“, sagt Kurt. Mit einer dichten Bebauung hat er dagegen kein Problem: „In der Stadt leben nun mal viele Menschen auf engem Raum, außerdem brauchen wir dringend mehr Wohnungen.“
-
- e) Frauke, 37 Jahre, Erzieherin**, will ein Grundstück in „Mitte Altona“ erwerben und dort mit ihrer Baugemeinschaft bauen; sie hat ausgerechnet, dass sie keine andere Möglichkeit hat, sich mit ihrer Familie eine Wohnung in dem Gebiet leisten zu können.
-



Rollenkarte Gruppe 1: Günther

Name: Günther

Alter: 62 Jahre

Beruf: Angestellter in einem Autohaus

Situation: Lebt mit seiner Frau seit 36 Jahren in derselben Wohnung direkt neben dem Baugebiet „Mitte Altona“

Warum Sie am Bürgerforum teilnehmen:

Sie haben gelesen, dass viele Wohnungen neu gebaut werden sollen und damit die Mieten auch in der Nachbarschaft steigen könnten

In zwei Jahren gehen Sie in Rente, dann können Sie sich eine höhere Miete nicht mehr leisten – Sie möchten mit Ihrer Frau aber unbedingt dort wohnen bleiben, denn Ihnen gefällt das Viertel sehr und Ihre meisten Freunde und Bekannten wohnen dort

Vom Bürgerforum haben Sie auf Plakaten gelesen, außerdem haben Ihnen die Nachbarn davon erzählt. Für Politik haben Sie sich bisher nicht besonders interessiert, aber jetzt, da Sie selbst betroffen sein könnten, wollen Sie mitreden

Sie denken, dass Sie sehr genau wissen, was die Anwohner in Altona wollen

Sie denken, dass Ihre Meinung zu „Mitte Altona“ besonders viel zählt – schließlich wohnen Sie schon seit 36 Jahren direkt nebenan

Ihre Ziele:

- Sie möchten unbedingt verhindern, dass in Ihrer Nachbarschaft ein Quartier nur für reiche Menschen entsteht
- Wenn schon gebaut wird, dann sollen die Wohnungen auch für Senioren geeignet sein. Das heißt, dass vor allem breite Türen (damit ein Rollstuhl problemlos hindurchpasst) und Aufzüge notwendig sind
- Am liebsten wäre es Ihnen, wenn auf dem Bahngelände ein großer Park gebaut wird, in dem Sie und Ihre Frau spazieren gehen können



Rollenkarte Gruppe 1: Simone

Name: Simone

Alter: 35 Jahre

Beruf: Krankenschwester

Situation: Verheiratet, ein Kind, schwanger; wohnt wenige Straßen vom Baugebiet entfernt

Warum Sie am Bürgerforum teilnehmen:

Sie interessieren sich dafür, was in der Nachbarschaft passiert

Da Sie bald Nachwuchs erwarten, wird Ihre bisherige Wohnung in absehbarer Zeit zu klein. Sie müssen daher umziehen und können sich vorstellen, in „Mitte Altona“ zu wohnen

Bürgerbeteiligung hatten Sie sich eigentlich anders vorgestellt – Sie dachten, dass Ihre Ideen gleich aufgenommen und umgesetzt werden. Jetzt sind Sie enttäuscht, vor allem weil der vorgestellte „Masterplan“ schon sehr endgültig wirkt, und verleihen Ihrer Enttäuschung deutlich Ausdruck

Sie sind der Meinung, dass die Stadt für alle da ist – vor allem für junge Familien wie Ihre. Dass die Grundstückseigentümer so viel zu entscheiden haben, verstehen Sie nicht

Ihre Ziele:

- Eine wesentlich höhere Miete als bisher können Sie für die bald notwendige größere Wohnung nicht zahlen, daher fordern Sie günstigen Wohnraum
- Ihnen ist wichtig, dass es in „Mitte Altona“ ausreichend Kita-Plätze und eine Schule geben wird
- Sie wünschen sich eine gute Verkehrsanbindung auch mit dem Auto sowie genügend Parkplätze, weil Sie und Ihr Mann mit dem Auto zur Arbeit fahren. Außerdem sind Ihre Eltern nicht mehr die jüngsten und brauchen einen Parkplatz in der Nähe, wenn sie zu Besuch kommen



Rollenkarte Gruppe 1: Julia

Name: Julia

Alter: 29 Jahre

Beruf: Lehrerin

Situation: Wohnt mit ihrem Mann (Beruf: Arzt) am Stadtrand, möchte aber lieber in einem zentralen Quartier leben und mit einer Baugemeinschaft dort bauen

Warum Sie am Bürgerforum teilnehmen:

Sie wollen in erster Linie Informationen erhalten, wie Sie an ein geeignetes Grundstück in „Mitte Altona“ kommen. Ihre Baugemeinschaft besteht aus neun Pärchen und Familien, die gemeinsam ein Mehrfamilienhaus bauen möchten

Sie sind davon ausgegangen, bei der Suche nach einem Grundstück als Teilnehmerin des Bürgerforums einen Vorteil zu haben

Ihnen ist eine gute Entwicklung des Viertels wichtig, die langfristig den Wert Ihrer zukünftigen Wohnung sichert – schließlich soll sie Ihnen irgendwann einmal als Altersvorsorge dienen

Ihre Ziele:

- Sie möchten endlich wieder zentral mitten in der Stadt wohnen. Ihre Baugemeinschaft wünscht sich ein autofreies Quartier – das ist umweltfreundlich, außerdem ist es ohne Straßen ruhiger und Ihre zukünftigen Kinder haben mehr Platz zum Spielen
- Sie und Ihr Mann wünschen sich eine schicke Wohnung in guter Lage; weil Sie beide sehr gut verdienen, spielt der Preis eine untergeordnete Rolle
- Moderne Architektur wie in der HafenCity, von manchen abwertend „Klötzchenarchitektur“ genannt, gefällt Ihnen gut, in einem solchen Haus würden Sie gern wohnen
- Der Stadtteil soll nicht nur autofrei sein, sondern auch einen großen Park haben
- Da Sie selbst bauen wollen, sind Ihnen die Mietpreise in dem Viertel nicht so wichtig
- Ihnen geht es vor allem darum, dass Ihre Kinder ruhig und sicher aufwachsen können



Rollenkarte Gruppe 1: Kurt

Name: Kurt

Alter: 20 Jahre

Beruf: Student

Situation: Wohnt nahe des Baugebiets bei seinen Eltern

Warum Sie am Bürgerforum teilnehmen:

Politik hat Sie schon immer interessiert. Wenn es darum geht, für eine gute Sache zu demonstrieren, sind Sie immer dabei. Sie finden es wichtig, dass die Menschen vor Ort bei einem so großen Bauprojekt wie „Mitte Altona“ mitentscheiden

Sie sind der Meinung, dass Wohnraum nicht wie eine Ware im Supermarkt gehandelt und damit keine Gewinne erzielt werden sollen. Die Stadt sollte die Grundstücke kaufen und selbst bebauen, statt Investoren über das neue Quartier entscheiden zu lassen

Ihre Ziele:

- In zwei oder drei Jahren wollen Sie eine eigene Wohnung in Altona haben, deshalb halten Sie es für wichtig, dass viel gebaut wird
- Sie wünschen sich einen lebendigen Stadtteil mit einer durchmischten Bevölkerung und vielen Cafés und Kneipen
- Sollten Sie den Eindruck gewinnen, dass Ihre Interessen zu wenig berücksichtigt werden, könnten Sie sich auch einen Protestaufruf – etwa zu Demonstrationen – vorstellen



Rollenkarte Gruppe 1: Frauke

Name: Frauke

Alter: 37 Jahre

Beruf: Erzieherin

Position: Mitglied einer Baugemeinschaft, die in „Mitte Altona“ ein Baugrundstück erwerben möchte

Ihre Meinung zur Bürgerbeteiligung in „Mitte Altona“:

Sie sind der Meinung, dass Stadtentwicklung ein Thema ist, bei dem jeder mitreden soll – also auch die Bürger

Sie denken, dass die Menschen vor Ort mitentscheiden sollten, wer bauen darf und was gebaut wird

Ihre Ziele:

- Sie möchten mit Ihrer Baugemeinschaft ein Grundstück in „Mitte Altona“ erwerben und dort selbst bauen
- Die Stadt sollte die Investoren dazu bringen, Grundstücke günstig an Baugemeinschaften wie Ihre zu verkaufen
- Sie argumentieren, dass Sie sich Wohneigentum in „Mitte Altona“ nur leisten können, wenn Sie selbst bauen. Ein Kundenberater der Bank hat Ihnen das wie folgt berechnet:
 - Sie und Ihr Mann verdienen zusammen 3.000 Euro netto, das muss für die Familie inklusive der beiden Kinder reichen
 - Für Ihre Vier-Zimmer-Wohnung (90 qm) zahlen Sie eine Kaltmiete von 800 Euro

- Aufgrund Ihres Nettoeinkommens könnten Sie 1.350 Euro pro Monat für Wohnraum zahlen. Bei Nebenkosten von 350 Euro blieben damit 1.000 Euro für Kredittilgung
- Sie können 40.000 Euro Eigenkapital einbringen
- Bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren darf der Kaufpreis der Wohnung beim aktuell gültigen Zinssatz damit maximal 280.000 Euro betragen

- Eine Sichtung der Wohnungsangebote in Altona hat ergeben, dass Sie sich eine ausreichend große, gut gelegene Eigentumswohnung auf dem freien Markt daher nicht leisten können
(zum Vergleich: In Hamburger Randstadtteilen sind Wohnungen in der von Ihnen gesuchten Größe je nach Lage und Baujahr schon unter 200.000 Euro erhältlich, in ländlicher Gegend zum Beispiel im Kreis Friesland für 100.000 Euro)
- Ein günstiges Grundstück sowie Eigenleistungen beim Bau sind daher die einzige Möglichkeit für Sie, nach „Mitte Altona“ zu ziehen
- Eine Mietwohnung werden Sie sich dort bei erwarteten Kaltmieten von 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter (1.080 bis 1.260 Euro für 90 Quadratmeter) wahrscheinlich nicht leisten können
(zum Vergleich: Die Bestandsmiete¹ in Hamburg beträgt durchschnittlich ca. 7,50 Euro, in guter Wohnlage ca. 9,50 Euro; bei Neuvermietungen liegen die Preise in begehrten Wohnlagen zwischen zehn und 15 Euro, in weniger beliebten Stadtteilen beginnen sie bereits bei 7 Euro (im Kreis Friesland beträgt der Durchschnitt ca. 5,50 Euro)

¹ Bestandsmieten sind Mietpreise, die in bestehenden Mietverhältnissen gezahlt werden; diese Werte haben im Fall eines Umzugs jedoch keine Relevanz, weil dann die Preise für Neuvermietung (auch: Angebotsmiete) gelten.



Mietenspiegel

Was ist der Mietenspiegel?

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mietenspiegel hat seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch. Für die Mietenspiegel-erhebung werden nach den gesetzlichen Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keinerlei Preisbindung unterliegen. Die Erstellung erfolgt unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie der Gerichte angehören.

Zweck des Mietenspiegels

Der Mietenspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst z. B. Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Bei der Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Nicht anwendbar ist der Mietenspiegel für Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, z. B. Sozialwohnungen, sonstige mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sowie solche, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden.

Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, durch die der Vermieter/die Vermieterin eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter/die Vermieterin kann aber verlangen, dass der Mieter/die Mieterin einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens 15 Monaten in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten)
- eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist
- die verlangte Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (gilt bis 31.08.2013) beziehungsweise 15 Prozent (gilt ab 01.09.2013) erhöht. Zusätzliche Mieterhöhungen sind aufgrund von Modernisierungen oder gestiegener Betriebskosten möglich.

Quellen:

www.hamburg.de/mietenspiegel
www.hamburg.de/erlaeuterungen



Grundgesetz, Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.



Baugemeinschaften

Gerade in innerstädtischen Bereichen, wo überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, können Baugemeinschaften gemeinsame Projekte planen. In Baugemeinschaften erwerben mehrere Interessenten gemeinsam ein Grundstück und bauen darauf ein Haus, das sie selbst nutzen. Häufig planen Baugemeinschaften besondere Wohnformen, zum Beispiel Mehrgenerationen-häuser oder autofreies Wohnen. Ein Vorteil von Baugemeinschaften ist, dass die Mitglieder sich häufig schon lange kennen – sie erhoffen sich daher eine gut funktionierende Hausgemeinschaft. Der Bau selbst wird in vielen Fällen durch Eigenleistungen vergleichsweise preisgünstig. Allerdings ist der Zeitaufwand der Mitglieder auch schon in der Planung und bei der Grundstückssuche sehr hoch. Um Grundstücke können sich Baugemeinschaften meist bei Städten und Kommunen bewerben.



Siehe dazu auch:

www.hamburg.de/baugemeinschaften

www.zeit.de/2014/45/stadtentwicklung-baugemeinschaft-hamburg/komplettansicht

www.zusammen-bauen-lohnt.de



Genossenschaften

Baugenossenschaften bauen und verwalten Immobilien – und zwar für ihre Mitglieder, die dann in den Wohnungen leben. Häufig sind die Mieten dort günstiger als auf dem freien Markt. Aber auch Genossenschaften müssen Gewinne erwirtschaften, um die Instandhaltung ihrer Immobilien zu sichern. Außerdem wird ein Teil der Gewinne an die Mitglieder ausgeschüttet: Wer in einer Genossenschaftswohnung leben möchte, ist zur Mitgliedschaft und damit zum Anteilerwerb verpflichtet. Außerdem wird eine monatliche Nutzungsgebühr (= Miete) für die Wohnung erhoben. In Deutschland gibt es mehr als 2.000 Baugenossenschaften mit insgesamt rund zwei Millionen Wohnungen.¹

Ein Vorteil von Genossenschaften ist, dass sie nur ihren Mitgliedern verpflichtet sind und daher keine Gewinnerwartungen externer Investoren oder Aktionäre erfüllen müssen. Häufig entscheiden sie sich für geförderten Wohnungsbau und erhalten dafür Grundstücke von der Stadt. Im ersten Abschnitt der „Mitte Altona“ werden der Bauverein der Elbgemeinden und der Altonaer Spar- und Bauverein rund 100 Wohnungen bauen, von denen die meisten öffentlich gefördert sind.



Siehe dazu auch:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>

www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge/altersvorsorge-sparen/geldanlage-anteile-zeichnen-dividende-kassieren/7742804-2.html

www.altoba.de/wohnen/neubau/mitte-altona/

¹ Quelle: <http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften>



Bürgerbeteiligung in Hamburg

Seite 6–11 der Broschüre „Hamburg gemeinsam gestalten“:
www.hamburg.de/contentblob/4126596/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf

Material herunterladen
und ausdrucken!



Mietenspiegel Hamburg

www.hamburg.de/contentblob/3134246/data/d-die-mietenspiegel-tabelle-2013.pdf

Hinweis: Bei Vervielfältigungen sind die jeweils geltenden urheberrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Rollenspiel: Gruppe 2 (Verwaltung)



Aufgabenstellung

Am Morgen nach dem Bürgerforum ziehen die Verantwortlichen aus der Verwaltung Bilanz. Ihr Treffen war ohnehin schon länger geplant, die heftige Diskussion und die lautstarken Unmutsäußerungen einiger Besucher am Vorabend kamen für sie vollkommen überraschend. Bernd Tengelmann und Thies Brameier, die beiden Mitarbeiter, die den „Masterplan“ vorgestellt und die Fragen der Bürger beantwortet hatten, fühlen sich attackiert. „Die Stadt Hamburg will doch im Prinzip das gleiche wie die Leute dort“, sagt Tengelmann, „nämlich einen lebenswerten Stadtteil.“

Brameier, Tengelmann und ihr Kollege Kai Lassen sind in „Mitte Altona“ dafür zuständig, die Vorgaben der Stadt Hamburg zur Planung des Gebiets umzusetzen. Dazu gehören auch die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern. „Mit ihnen müssen wir gute Konditionen aushandeln, sonst wird uns am Ende die Verschwendung von Steuergeld vorgeworfen“, sagt Lassen. Ihm ist zudem wichtig, die Vorgabe der Stadt umzusetzen, dass in Hamburg pro Jahr 6.000 Wohnungen gebaut werden sollen. „Daran müssen doch alle ein Interesse haben, denn je größer das Angebot ist, desto geringer werden die Mieten sein. Und Altona ist doch ein beliebter und weltoffener Stadtteil, wo viele gern leben möchten“, sagt Lassen.

Da sie mit dem umfangreichen Bürgerbeteiligungsverfahren eigentlich Proteste wie am Vorabend hatten vermeiden wollen, sind die Behördenmitarbeiter etwas ratlos, was sie als nächstes tun könnten. „Einen größeren Anteil an Sozialwohnungen oder einen größeren Park werden wir den Eigentümern kaum schmackhaft machen können“, sagt Tengelmann. Er überlegt kurz, einen Ankauf der Grundstücke durch die Stadt ins Gespräch zu bringen; aber er weiß, dass seine Chefin das nicht gutheißen wird, weil die Stadt nicht als Bauherrin auftreten will – erst recht seit den jüngsten Erfahrungen mit der sich immer weiter

verteuernden Elbphilharmonie. „Wir müssen versuchen, die bestmögliche Lösung für alle Beteiligten zu finden“, sagt Brameier, „aber vor allem müssen wir die Vorgaben der Stadt berücksichtigen.“

Tengelmann, Brameier und Lassen vereinbaren, bis zum nächsten Bürgerforum ein Vorgehen abzustimmen, das ihrer Ansicht nach sowohl dem Wunsch der Bürger nach Beteiligung als auch den Interessen der Stadt und der Eigentümer entspricht.

1. Nehmen Sie sich jeder nach dem Zufallsprinzip eine der Rollenkarten.
2. Versetzen Sie sich gemäß Ihrer Rollenkarten in die Lage der Behördenmitarbeiter: Welche Interessen verfolgen Sie bei der Planung von „Mitte Altona“ – und welchen Akteuren gegenüber haben Sie dabei welche Verpflichtungen?
3. Prüfen Sie – auch unter Kenntnisnahme der Ihnen zur Verfügung gestellten Materialien – welche Möglichkeiten Sie ggfs. hätten, die von den Anwohnern geäußerten Interessen gegenüber den Eigentümern durchzusetzen. Denken Sie dabei daran, dass Sie auch Ihrem Dienstherrn gegenüber eine Verpflichtung haben.
4. Stimmen Sie ein gemeinsames Vorgehen für das nächste Bürgerforum ab: Wie wollen Sie die Veranstaltung thematisch gestalten und welche Beteiligungsangebote wollen und können Sie den Bürgern machen?
5. Legen Sie fest, wer von Ihnen die Interessen der Verwaltung auf dem nächsten Bürgerforum als Sprecher der Gruppe vertritt.

Rollenkarten Gruppe 2 | Übersicht

- a) Bernd Tengelmann, 50 Jahre, Projektleiter in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,** führt die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern des Baugebiets. „Was genau gebaut wird, ist kein Wunschkonzert der Bürger“, sagt er. „Den Investoren gehört das Gebiet nun mal, da ist auch der Einfluss der Behörde begrenzt.“
-
- b) Thies Brameier, 39 Jahre, Mitarbeiter im Projektteam von Bernd Tengelmann,** zuständig für Bürgerbeteiligung. Er kann die Sorgen und Wünsche der Bürger verstehen und ist in vielen Dingen einer Meinung mit ihnen. Brameier hätte großes Interesse, selbst in das Baugebiet zu ziehen. Die Bürger, so seine Meinung, sollten so intensiv wie möglich in die Gestaltung einbezogen werden.
-
- c) Kai Lassen, 28 Jahre, Verwaltungsangestellter mit sehr guten Aufstiegschancen,** will in der Behörde unbedingt schnell Karriere machen. Die langwierigen Entscheidungsprozesse nerven ihn und er hält es für wenig sinnvoll, Bürger bei jeder Kleinigkeit mitbestimmen zu lassen. „Wir sollten regelmäßig über den Planungsstand informieren, aber vor allem müssen wir für einen schnellen Baustart sorgen – das ist schließlich im Interesse aller, weil die Wohnungen dringend benötigt werden“, sagt er. Zudem möchte er unbedingt die Vorgaben des Senats erfüllen – demnach müssen in Hamburg pro Jahr 6.000 Wohnungen gebaut werden, davon 900 im Bezirk Altona.
-



Rollenkarte Gruppe 2: Bernd Tengermann

Name: Bernd Tengermann

Alter: 50 Jahre

Beruf: Projektleiter in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Aufgabe bei der Planung von „Mitte Altona“: Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern

Ihre Meinung zur Bürgerbeteiligung in „Mitte Altona“:

Aus den bisherigen Verhandlungsrunden mit den Grundstückseigentümern wissen Sie genau, welche Ziele die Investoren verfolgen

Ihnen ist bewusst und Sie haben Verständnis dafür, dass Privatunternehmen Gewinn erwirtschaften müssen – auch im Wohnungsbau

Sie finden es gut, dass die Behörde Veranstaltungen wie das Bürgerforum organisiert, um die Anwohner von „Mitte Altona“ zu informieren

Dennoch sehen Sie wenig Möglichkeiten für die Bürger, bei den Planungen des neuen Quartiers mitzuentscheiden

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Den Bürgern sollen weitere Informationen zu den Planungen gegeben werden
- Es soll aber auch deutlich gesagt werden, dass die Bürger nicht mitbestimmen können
- Sie schlagen vor, auf dem Bürgerforum zu erklären, dass Stadt und Bürger nicht einfach über das Eigentum der Investoren entscheiden können
- Die vielen Diskussionen um Bürgerbeteiligung und die Gestaltung des Stadtteils nerven Sie, weil Sie Ihren Auftrag darin sehen, die Vorgaben des Senats gegen die Forderungen der Investoren durchzusetzen – das ist schon schwer genug. Dann auch noch Bürgerwünsche zu berücksichtigen, erscheint Ihnen unmöglich



Rollenkarte Gruppe 2: Thies Brameier

Name: Thies Brameier

Alter: 39 Jahre

Beruf: Mitarbeiter im Projektteam von Bernd Tengelmann in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Aufgabe bei der Planung von „Mitte Altona“: Planung der Bürgerbeteiligung

Ihre Meinung zur Bürgerbeteiligung in „Mitte Altona“:

Anders als Ihr Chef Bernd Tengelmann finden Sie es wichtig, dass die Bürger bei der Planung eines so großen und wichtigen Projekts wie „Mitte Altona“ viel stärker einbezogen werden als es die gesetzlichen Vorschriften vorsehen

Persönlich können Sie die Sorgen und Wünsche der Bürger, gerade wenn es um hohe Mieten und einen schönen Park geht, sehr gut nachvollziehen; trotzdem ist Ihnen Ihre Aufgabe bewusst, die Vorgaben der Stadt Hamburg bestmöglich durchzusetzen

Auch wenn längst nicht alle Wünsche der Bürger umgesetzt werden können, weil es nun mal unterschiedliche Interessen gibt: Sie glauben fest daran, dass eine intensive Bürgerbeteiligung am Ende zu einem für alle Beteiligten besseren Ergebnis führen wird, obwohl dann vielleicht erst später mit dem Wohnungsbau begonnen werden kann

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie schlagen vor, die Bürger zu fragen, wie sie sich die weitere Bürgerbeteiligung bei der Planung von „Mitte Altona“ vorstellen
- Außerdem möchten Sie, dass alle Vorschläge, Ideen und die Kritik der Bürger schriftlich festgehalten, von der Behörde geprüft und beantwortet werden



Rollenkarte Gruppe 2: Kai Lassen

Name: Kai Lassen

Alter: 28 Jahre

Beruf: Verwaltungsangestellter

Aufgabe bei der Planung von „Mitte Altona“: Assistent im Projektteam von Bernd Tengelmann

Ihre Meinung zur Bürgerbeteiligung in „Mitte Altona“:

Sie sehen das Projektteam in erster Linie in der Pflicht, für einen schnellen Baustart in „Mitte Altona“ zu sorgen

Aus Ihrer Sicht ist ein schneller Baubeginn, so wie ihn sich Ihr Arbeitgeber und die Grundstückseigentümer wünschen, auch für die Bürger das Beste, weil in Hamburg ein großer Bedarf an Wohnungen besteht

Außerdem ist es Ihnen wichtig, die Vorgaben des Senats zu erfüllen – demnach müssen pro Jahr in Hamburg 6.000 Wohnungen gebaut werden, davon 900 im Bezirk Altona

Ein gewisses Entgegenkommen gegenüber den Investoren halten Sie für wichtig, denn wenn die Stadt selbst baut, wäre das die teuerste Lösung für die Stadt – und Sie wollen sich nicht vorwerfen lassen müssen, schlampig mit Steuergeldern umgegangen zu sein

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie sind dafür, den Bürgern deutlich zu sagen, wo Mitbestimmung möglich ist und wo nicht: Wie viele Wohnungen gebaut werden und wie groß der Park sein soll, ist aus Ihrer Sicht nicht verhandelbar
- Sie schlagen aber vor, dass die Bürger zum Beispiel bei der Gestaltung des Parks mitwirken können. Dazu könnte die Behörde weitere Veranstaltungen anbieten



Grundgesetz, Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Stadt Hamburg ist berechtigt, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zu beschließen, also die Bebauung eines bestimmten Gebiets. Wird eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beschlossen, kauft die Stadt die betroffenen Flächen an und entwickelt (also plant und bebaut) sie. Der Kaufpreis richtet sich nach dem Grundstückswert vor Bekanntgabe der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz erfolgt immer dann, wenn die betroffenen Eigentümer in der Lage sind und sich bereit erklären, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist selbst zu entwickeln. Trifft dies auf einen Eigentümer zu, so muss er sich gegenüber der Stadt vertraglich durch eine sogenannte Abwendungsvereinbarung (gemeint ist die Abwendung des Grundstückverkaufs an die Stadt) entsprechend verpflichten. Es muss daher geprüft werden, ob Stadt und Grundeigentümer sich vertraglich über Ziele und Umsetzung der Planung in einer

Abwendungsvereinbarung einigen können. Dabei geht es insbesondere um Themen wie geförderter Wohnungsbau, mögliche Grünflächen oder die finanzielle Beteiligung der Eigentümer an den Erschließungskosten. Die Stadt argumentiert dabei in der Regel, dass der Wert der Grundstücke durch die Erteilung von Baugenehmigungen steigt. Die Wertsteigerung der Grundstücke will die Stadt dann „abschöpfen“.

Einigen sich Stadt und Eigentümer, schließen sie einen städtebaulichen Vertrag. Einigen sie sich nicht, kann die Stadt ihr Recht zum Ankauf der Flächen durchsetzen. In „Mitte Altona“ wollte die Stadt allerdings von vornherein vermeiden, die Flächen selbst zu entwickeln, weil sie für ein solches Großprojekt nicht über ausreichend Fachleute verfügt.



Bürgerbeteiligung in Hamburg

Seite 6-11 der Broschüre „Hamburg gemeinsam gestalten“:
www.hamburg.de/contentblob/4126596/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf

**Material herunterladen
und ausdrucken!**

Hinweis: Bei Vervielfältigungen sind die jeweils geltenden urheberrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Rollenspiel: Gruppe 3 (Investoren/Eigentümer)



Aufgabenstellung

Herr Werner, Frau Hermann und Frau Fritz, die Vertreter der Grundstückseigentümer, stehen nach dem Ende der Veranstaltung noch eine Weile zusammen und beratschlagen, ob und wie sie auf die Proteste der Anwohner reagieren sollten. Bislang war es ihre Strategie, nicht öffentlich aufzutreten – die Verhandlungen untereinander und mit der Stadt hinter verschlossenen Türen waren so schon kompliziert genug. „Es kann doch nicht sein, dass die Leute hier bestimmen wollen, was mit unserem Eigentum geschieht. Ich verlange ja schließlich auch nicht, dass mein Nachbar seine Garagenauffahrt in eine öffentliche Liegewiese umbaut“, empört sich Herr Werner. Sofort beschwichtigt ihn Frau Hermann. „Das ist doch ganz normal“, sagt sie. „Wir Eigentümer streiten uns doch untereinander und mit der Stadt auch um eine Lösung, was wo gebaut wird.“ – „Trotzdem“, wirft Frau Fritz ein, „müssen die Menschen doch verstehen, dass wir genau wie sie ein schönes und attraktives Quartier haben wollen, aber am Ende eben auch ein bisschen Geld verdienen müssen. Sonst würde ja niemand das Risiko eingehen, überhaupt zu bauen.“

Die Eigentümer fühlen sich von den Bürgern ungerecht behandelt, weil sie bereits freiwillig eine nicht unerhebliche Summe für das Bürgerbeteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt und aus ihrer Sicht bereits viele Zugeständnisse gemacht haben. „Wir bezahlen die Bürgerbeteiligung, wir bezahlen den Park, wir bauen die Straßen“, sagt Herr Werner. „Wenn wir jetzt auch noch überall nur Sozialwohnungen bauen dürfen, können wir kein Geld mehr verdienen. Und wenn wir kein Geld verdienen können, dann bauen wir eben nicht. Dann bleibt das Gelände halt Brachland.“ – „Sie machen es sich da aber ein bisschen zu einfach“, entgegnet Frau Hermann. „Wir sollten die Wünsche der Bürger ernstnehmen und zumindest gründlich prüfen. Denn die Menschen vor Ort wissen am besten, was sie in ihrem Stadtteil brauchen und wollen – und ein attraktiver Stadtteil für die Menschen

hilft am Ende auch uns, weil wir dann keine Probleme haben werden, unsere Wohnungen zu vermieten.“ Das Problem steigender Mieten thematisieren allerdings auch die Eigentümer. „Wenn es nach mir ginge, könnten wir sehr viel billiger bauen und auch sehr viel billiger vermieten“, sagt Fritz. „Aber wenn die Bauvorgaben der Stadt Jahr für Jahr schärfer werden und das Bauen verteuern, dann können wir da auch nichts dran ändern. Das Problem betrifft ja nicht nur uns, sondern auch die Genossenschaften.“

Die Diskussion der drei Eigentümervertreter endet ohne Ergebnis. Nach kurzer Zeit verabschieden sich Werner, Hermann und Fritz in den Feierabend, vereinbaren aber für die folgende Woche ein Treffen, um sich über das weitere Vorgehen auszutauschen. Dazu wollen sie auch Herrn Karl von der Baugenossenschaft „Wohnbar“ einladen, der gern Grundstücke in „Mitte Altona“ kaufen würde und bereits eine – allerdings sehr kleine – Fläche besitzt. Auch Frau Franck als Vertreterin einer Baugemeinschaft soll teilnehmen.

1. Nehmen Sie sich nach dem Zufallsprinzip jeweils eine der Rollenkarten.
2. Versetzen Sie sich gemäß Ihrer Rollenkarten in die Position der Eigentümervertreter: Was sind Ihre Interessen, wem sind Sie verpflichtet?
3. Was sind die Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen Investor, Genossenschaft und Baugemeinschaft?
4. Versuchen Sie, eine gemeinsame Position der Eigentümervertreter zu verhandeln, die Sie auf dem nächsten Bürgerforum vertreten können.
5. Legen Sie fest, wer von Ihnen die Interessen der Eigentümer auf dem nächsten Bürgerforum als Sprecher der Gruppe vertritt.

Rollenkarten Gruppe 3 | Übersicht

- a) Herr Werner, 38 Jahre, Projektverantwortlicher beim Investor „BauGut“**, hat kein Verständnis dafür, dass die Bürger vor Ort Ansprüche auf das Privateigentum seines Unternehmens stellen. Für ihn gilt: Angebot und Nachfrage regeln den Preis – auch dann, wenn es um die „Ware Wohnraum“ geht.
-
- b) Frau Hermann, 31 Jahre, Projektassistentin beim Investor „GroßBau“**, will für ihren Arbeitgeber Gewinne erwirtschaften und dabei die Wünsche und die Kenntnisse der Anwohner nutzen. „Mit Hilfe der Menschen vor Ort wird es uns gelingen, ein attraktives, langfristig beliebtes Quartier zu bauen“, sagt sie. „Das wird sich für uns dann auch finanziell auszahlen, weil die Nachfrage nach unseren Wohnungen steigt.“
-
- c) Frau Fritz, 57 Jahre, Projektverantwortliche beim Investor „MehrBau“**, betont die Notwendigkeit von Profiten als Motivation für das Investment und macht Auflagen zum Beispiel im Bereich der Wärmedämmung für hohe Baupreise und damit steigende Mieten verantwortlich. Die Politik solle die vielen Regelungen zurücknehmen, dann könnten die Unternehmen auch wieder günstiger bauen, meint sie. Natürlich müssten auch Sozialwohnungen gebaut werden, aber nicht unbedingt in einem so beliebten Stadtteil wie Altona, wo bauen durch die hohen Grundstückspreise ohnehin schon teuer sei.
-
- d) Herr Karl, 45 Jahre, Vorstand der Baugenossenschaft „Wohnbar“**, will möglichst viel günstigen Wohnraum in zentraler Lage schaffen, mit langfristig stabilen Mieten. Weil Genossenschaften keinen Gewinn machen wollen, können sie Wohnungen zu niedrigeren Preisen vermieten als private Investoren. Herr Karl möchte einige Grundstücke auf dem Gelände kaufen und darauf vor allem Sozialwohnungen bauen, konnte sich mit den Eigentümern bislang jedoch nicht einigen. Auch er sieht die strengen Bauvorschriften als ein Problem an, weil sie auch die Mieten der Genossenschaftswohnungen in die Höhe treiben.
-
- e) Frau Franck, 37 Jahre, Vertreterin einer Baugemeinschaft**, die ein kleines Grundstück in „Mitte Altona“ erworben hat.
-



Rollenkarte Gruppe 3: Herr Werner

Name: Herr Werner

Alter: 38 Jahre

Position: Projektverantwortlicher für „Mitte Altona“ beim Investor „BauGut“

Ihre Position:

Sie halten Bürgerbeteiligung für wichtig, aber nur im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (formelle Bürgerbeteiligung)

Wohnraum ist für Sie eine Ware wie jede andere auch.
Den Preis regeln Angebot und Nachfrage

In „Mitte Altona“ möchten Sie daher möglichst viele Wohnungen bauen, gern auch mehr als die im „Masterplan“ vorgesehenen – so kann Ihr Unternehmen viel Geld verdienen, und vom vergrößerten Angebot profitieren die Menschen vor Ort durch günstigere Mieten

Sie glauben nicht, dass die Mehrheit der Bürger einen autoarmen Stadtteil möchte und haben in Studien gelesen, dass die meisten sich gut ausgebaute Straßen und ausreichend Parkplätze wünschen

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie möchten gegenüber den Bürgern deutlich machen, dass Sie deren Vorschläge ernst nehmen, aber auch für Verständnis werben, dass Unternehmen nun mal Gewinne machen müssen – zumal sie im Gegenzug auch das Risiko tragen, das mit jeder Investition verbunden ist
- Sie plädieren für eine reine Informationsveranstaltung. Der aktuelle Planungsstand soll vorgestellt werden, eine Diskussion darüber möchten Sie ungern führen



Rollenkarte Gruppe 3: Frau Hermann

Name: Frau Hermann

Alter: 31 Jahre

Position: Projektassistentin beim Investor „GroßBau“

Ihre Position:

Sie halten Bürgerbeteiligung für sehr wichtig und haben sich deshalb in Gesprächen mit der Behörde und den anderen Grundeigentümern dafür eingesetzt, dass die Investoren einen Teil der Kosten der Bürgerbeteiligung übernehmen

Ihr Ziel ist es, die Kenntnisse und Ideen der Anwohner vor Ort zu nutzen, damit ein attraktiver Stadtteil entsteht. Davon profitiert am Ende auch Ihr Unternehmen, weil sich die Beliebtheit des Viertels auf die Kauf- und Mietpreise auswirkt

Sie glauben nicht, dass sich die Planung von „Mitte Altona“ durch die Bürgerbeteiligung verzögert – denn wenn die Bürger nicht mitreden dürfen, könnte es zu Protesten kommen, die das Verfahren noch mehr in die Länge ziehen und schlecht für das Image Ihres Unternehmens sind

Da Sie selbst in der Nähe des Baugebiets wohnen, kennen Sie den Stadtteil sehr genau

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Ihnen ist wichtig, dass die nächste Veranstaltung geordneter abläuft als die zurückliegende. Daher möchten Sie zu Beginn zunächst den Bürgern Gelegenheit geben, ihre Kritik an der Bürgerbeteiligung zu äußern
- Sie sind dafür, Workshops zu verschiedenen Themen (zum Beispiel Verkehrskonzept, Planung des Parks) anzubieten
- Sie fordern schnelle Entscheidungen, denn eine Verzögerung der Planung durch die Bürgerbeteiligung wäre schlecht für Ihr Unternehmen



Rollenkarte Gruppe 3: Frau Fritz

Name: Frau Fritz

Alter: 57 Jahre

Position: Projektverantwortliche für „Mitte Altona“ beim Investor „Mehr Bau“

Ihre Position:

Sie sehen Ihr Unternehmen als Investor nicht in der Verantwortung, Bürgerbeteiligung anzubieten

Sie können die Forderungen nach günstigen Mieten zwar verstehen, aber darüber lässt sich nicht mit den Anwohnern verhandeln – der Preis bildet sich am Markt

Die steigenden Mieten sind aus Ihrer Sicht in erster Linie auf erhöhte Baukosten zurückzuführen. Die Politik müsste die Vorgaben zurücknehmen und so günstigeres Bauen ermöglichen

Forderungen nach mehr günstigen Wohnungen können Sie nicht nachvollziehen, schließlich baut „MehrBau“ sehr viele davon; in zentraler Lage geht das wegen der hohen Grundstückspreise aber nicht

Die auf dem Bürgerforum von einigen Bürgern geäußerte Idee, die „Mitte Altona“ ohne Autoverkehr zu bauen, finden Sie gut – Sie wohnen selbst an einer großen Straße und sind genervt vom vielen Autolärm

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie sehen durchaus eine Notwendigkeit, Bürgerforen durchzuführen, schlagen aber vor, mit der nächsten Veranstaltung noch einige Wochen zu warten – bis sich die Wogen vom letzten Bürgerforum geglättet haben
- Sie hoffen, dass die Veranstaltung dann ruhiger verläuft. Aus Ihrer Sicht könnte es sinnvoll sein, dass ein Vertreter der Grundstückseigentümer dort Stellung nimmt und eine gemeinsame Position erläutert



Rollenkarte Gruppe 3: Herr Karl

Name: Herr Karl

Alter: 45 Jahre

Position: Vorstand der Baugenossenschaft „Wohnbar“, die bislang nur ein kleines Randgrundstück in „Mitte Altona“ besitzt

Ihre Position:

Sie sind der Meinung, dass Stadtentwicklung ein Thema ist, bei dem jeder mitreden soll – also auch die Bürger

Mit demokratischen Entscheidungen haben Sie in Ihrer Genossenschaft gute Erfahrungen gemacht. Je mehr Menschen beteiligt sind, desto besser wird das Ergebnis, denken Sie

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie halten das genossenschaftliche Bauen für das beste Prinzip – denn im Gegensatz zu Investoren unterliegen Genossenschaften nicht dem Zwang der Gewinnmaximierung. Dennoch müssen auch Sie gut wirtschaften, um den Interessen Ihrer Mitglieder gerecht zu werden und ihnen günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen
- Dass die Investoren selbst vor allem teure Wohnungen bauen möchten, verstehen Sie zwar in gewisser Weise. Sie würden sich aber wünschen, dass die Grundeigentümer Ihnen noch mehr Grundstücke als bisher zur Verfügung stellen – zu einem fairen Preis, der den Investoren einen kleinen Gewinn und der Genossenschaft eine Vergrößerung des Angebots preisgünstiger Wohnungen mit einer schlichteren Ausstattung ermöglicht
- Die immer schärferen Bauvorgaben der Stadt sehen Sie ebenso kritisch wie die Investoren, denn die daraus entstehenden Kosten sorgen auch bei den Genossenschaftswohnungen für steigende Mieten
- Insgesamt sind Ihre Interessen und die der Investoren recht ähnlich, weil Sie gleichermaßen Grundstückseigentümer in „Mitte Altona“ sind



Rollenkarte Gruppe 3: Frau Franck

Name: Frau Franck

Alter: 37 Jahre

Position: Mitglied der Baugemeinschaft „EinDach“, der in „Mitte Altona“ ein kleines Baugrundstück gehört

Ihre Position:

Sie sind der Meinung, dass Stadtentwicklung ein Thema ist, bei dem jeder mitreden soll – also auch die Bürger

Sie denken, dass die Menschen vor Ort mitentscheiden sollten, wer bauen darf und was gebaut wird

In Ihr eigenes Bauvorhaben möchten Sie sich aber ungern reinreden lassen; schließlich handelt es sich um das Eigentum Ihrer Baugemeinschaft

So möchten Sie das nächste Bürgerforum gestalten:

- Sie möchten verhindern, dass die Stadt Ihnen für den geplanten Neubau zu viele Auflagen zum Beispiel hinsichtlich der Zahl der Stockwerke, der Wärmedämmung, der Architektur etc. macht, weil Sie andernfalls Kostensteigerungen befürchten
- Bei dem Haus, das Ihre Baugemeinschaft plant, soll es sich um selbstgenutztes Eigentum handeln. Deshalb verstehen Sie nicht, dass Ihnen die gleichen Vorschriften gemacht werden wie den Investoren. Sie wollen erreichen, dass Sie möglichst allein über Ihr Eigentum bestimmen können



Grundgesetz, Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.



Baugemeinschaften

Gerade in innerstädtischen Bereichen, wo überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, können Baugemeinschaften gemeinsame Projekte planen. In Baugemeinschaften erwerben mehrere Interessenten gemeinsam ein Grundstück und bauen darauf ein Haus, das sie selbst nutzen. Häufig planen Baugemeinschaften besondere Wohnformen, zum Beispiel Mehrgenerationen-häuser oder autofreies Wohnen. Ein Vorteil von Baugemeinschaften ist, dass die Mitglieder sich häufig schon lange kennen – sie erhoffen sich daher eine gut funktionierende Hausgemeinschaft. Der Bau selbst wird in vielen Fällen durch Eigenleistungen vergleichsweise preisgünstig. Allerdings ist der Zeitaufwand der Mitglieder auch schon in der Planung und bei der Grundstückssuche sehr hoch. Um Grundstücke können sich Baugemeinschaften meist bei Städten und Kommunen bewerben.



Siehe dazu auch:

www.hamburg.de/baugemeinschaften

www.zeit.de/2014/45/stadtentwicklung-baugemeinschaft-hamburg/komplettansicht

www.zusammen-bauen-lohnt.de



Genossenschaften

Baugenossenschaften bauen und verwalten Immobilien – und zwar für ihre Mitglieder, die dann in den Wohnungen leben. Häufig sind die Mieten dort günstiger als auf dem freien Markt. Aber auch Genossenschaften müssen Gewinne erwirtschaften, um die Instandhaltung ihrer Immobilien zu sichern. Außerdem wird ein Teil der Gewinne an die Mitglieder ausgeschüttet: Wer in einer Genossenschaftswohnung leben möchte, ist zur Mitgliedschaft und damit zum Anteilerwerb verpflichtet. Außerdem wird eine monatliche Nutzungsgebühr (= Miete) für die Wohnung erhoben. In Deutschland gibt es mehr als 2.000 Baugenossenschaften mit insgesamt rund zwei Millionen Wohnungen.¹

Ein Vorteil von Genossenschaften ist, dass sie nur ihren Mitgliedern verpflichtet sind und daher keine Gewinnerwartungen externer Investoren oder Aktionäre erfüllen müssen. Häufig entscheiden sie sich für geförderten Wohnungsbau und erhalten dafür Grundstücke von der Stadt. Im ersten Abschnitt der „Mitte Altona“ werden der Bauverein der Elbgemeinden und der Altonaer Spar- und Bauverein rund 100 Wohnungen bauen, von denen die meisten öffentlich gefördert sind.



Siehe dazu auch:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>

www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge/altersvorsorge-sparen/geldanlage-anteile-zeichnen-dividende-kassieren/7742804-2.html

www.altoba.de/wohnen/neubau/mitte-altona/

¹ Quelle: <http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften>



Artikel: Saga GWG beklagt deutlich steigende Baukosten

www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article129983460/Saga-GWG-beklagt-deutlich-steigende-Baukosten.html



Rollenspiel: Gruppe 4 (Moderation)



Aufgabenstellung

Damit das nächste Bürgerforum nicht erneut einen derart turbulenten Verlauf nimmt, hat sich die Stadt entschlossen, ein professionelles Moderationsteam einzusetzen. Sie sind beauftragt, die nächste Veranstaltung vorzubereiten und zu leiten. Ihre Aufgabe ist es daher, für eine geordnete Diskussion zu sorgen, in der auf Grundlage von Fakten argumentiert wird. Sobald die Debatte unsachlich wird oder nur Meinungen dargestellt werden, sollen Sie eingreifen und die Beteiligten darauf hinweisen, sachlich und respektvoll zu diskutieren. Sie entscheiden auch, welcher Teilnehmer das Wort hat und müssen darauf achten, dass die Redezeit gleichmäßig verteilt ist. Die Veranstaltung soll ergebnisorientiert sein. Achten Sie daher darauf, dass das Bürgerforum pünktlich beginnt und endet; strukturieren Sie den Verlauf so, dass am Schluss genügend Zeit bleibt, verbindliche Absprachen zu treffen und Einigkeit über das weitere Vorgehen zu erzielen.

1. Am Bürgerforum werden die Gruppen „Bürger“, „Verwaltung“ und „Eigentümer“ teilnehmen.
2. Analysieren Sie zunächst gründlich das letzte Bürgerforum: Warum ist die Veranstaltung so chaotisch verlaufen und was können Sie tun, um diesmal ähnliche Vorfälle zu vermeiden?
3. Legen Sie sich eine Strategie zurecht, mit der Sie eine sachliche, fokussierte und ergebnisorientierte Diskussion sicherstellen können.
4. Sehen Sie sich noch einmal die Ihnen vorliegenden Materialien zu „Mitte Altona“ an: Welches sind die entscheidenden Aspekte, auf die Sie die Diskussion im Bürgerforum lenken möchten?

5. Falls Sie möchten, können Sie die anderen Gruppen konsultieren, um deren wichtigste Anliegen vorab zu erfahren.
6. Machen Sie sich bewusst, dass Sie während des Bürgerforums dennoch nicht in erster Linie inhaltlich lenken, sondern für eine faire, sachliche und auf Fakten statt Meinungen fokussierte Diskussion sorgen sollen. Sie als Moderatoren sind neutral!
7. Machen Sie sich mit der Methode des „Fish-Bowl“ vertraut, um diese auf dem Bürgerforum anzuwenden.
8. Legen Sie fest, wer von Ihnen welche Aufgaben bei der Durchführung der Veranstaltung übernimmt.
9. Bereiten Sie sich gut vor: Machen Sie sich zum Beispiel Notizen zu den zentralen Aspekten der Diskussion (siehe oben) und zu Fragen, die Sie den Teilnehmern stellen können.
10. Überlegen Sie auch, wie Sie die Veranstaltung eröffnen wollen (Begrüßung, Einleitung).

Zur Kenntnis liegt Ihnen das gesamte Textmaterial der anderen Beteiligten vor. Falls Sie es für wichtig halten, können Sie Teile davon zur Vorbereitung nutzen.



Methode Fishbowl

Informationen dazu in der Methodenkiste der Bundeszentrale für politische Bildung
als kostenloser Download:
www.bpb.de/shop/lernen/thema-im-unterricht/36913/methoden-kiste

**Material herunterladen
und ausdrucken!**

Hinweis: Bei Vervielfältigungen sind die jeweils geltenden urheberrechtlichen Bestimmungen zu beachten.



Mietenspiegel

Was ist der Mietenspiegel?

Der Hamburger Mietenspiegel erscheint seit 1976 alle zwei Jahre. Er gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete für frei finanzierte Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Der Mietenspiegel hat seine Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch. Für die Mietenspiegel-erhebung werden nach den gesetzlichen Vorgaben nur Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart oder angepasst wurden und keinerlei Preisbindung unterliegen. Die Erstellung erfolgt unter der Federführung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und wird von einem Arbeitskreis begleitet, dem unter anderem Vertreter der Mieter- und Vermieterorganisationen sowie der Gerichte angehören.

Zweck des Mietenspiegels

Der Mietenspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen in einem fairen Ausgleich einigen, ohne selbst z. B. Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für Gutachten aufwenden zu müssen. Bei der Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden. Dabei sind die Bestimmungen des Wirtschaftsstrafgesetzes gegen Mietpreisüberhöhungen und des Strafgesetzbuches gegen Mietwucher zu beachten. Diese knüpfen an eine erhebliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete an. Nicht anwendbar ist der Mietenspiegel für Wohnungen, bei denen die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, z. B. Sozialwohnungen, sonstige mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sowie solche, die mit Arbeitgeber-Wohnungsfürsorgemitteln gefördert wurden.

Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, durch die der Vermieter/die Vermieterin eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter/die Vermieterin kann aber verlangen, dass der Mieter/die Mieterin einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Miete der Wohnung seit mindestens 15 Monaten in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Betriebskosten)
- eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist
- die verlangte Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent (gilt bis 31.08.2013) beziehungsweise 15 Prozent (gilt ab 01.09.2013) erhöht. Zusätzliche Mieterhöhungen sind aufgrund von Modernisierungen oder gestiegener Betriebskosten möglich.

Quelle:

www.hamburg.de/mietenspiegel
www.hamburg.de/erlaeuterungen



Grundgesetz, Artikel 14

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.



Baugemeinschaften

Gerade in innerstädtischen Bereichen, wo überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, können Baugemeinschaften gemeinsame Projekte planen. In Baugemeinschaften erwerben mehrere Interessenten gemeinsam ein Grundstück und bauen darauf ein Haus, das sie selbst nutzen. Häufig planen Baugemeinschaften besondere Wohnformen, zum Beispiel Mehrgenerationen-häuser oder autofreies Wohnen. Ein Vorteil von Baugemeinschaften ist, dass die Mitglieder sich häufig schon lange kennen – sie erhoffen sich daher eine gut funktionierende Hausgemeinschaft. Der Bau selbst wird in vielen Fällen durch Eigenleistungen vergleichsweise preisgünstig. Allerdings ist der Zeitaufwand der Mitglieder auch schon in der Planung und bei der Grundstückssuche sehr hoch. Um Grundstücke können sich Baugemeinschaften meist bei Städten und Kommunen bewerben.



Siehe dazu auch:

www.hamburg.de/baugemeinschaften

www.zeit.de/2014/45/stadtentwicklung-baugemeinschaft-hamburg/komplettansicht

www.zusammen-bauen-lohnt.de



Genossenschaften

Baugenossenschaften bauen und verwalten Immobilien – und zwar für ihre Mitglieder, die dann in den Wohnungen leben. Häufig sind die Mieten dort günstiger als auf dem freien Markt. Aber auch Genossenschaften müssen Gewinne erwirtschaften, um die Instandhaltung ihrer Immobilien zu sichern. Außerdem wird ein Teil der Gewinne an die Mitglieder ausgeschüttet: Wer in einer Genossenschaftswohnung leben möchte, ist zur Mitgliedschaft und damit zum Anteilerwerb verpflichtet. Außerdem wird eine monatliche Nutzungsgebühr (= Miete) für die Wohnung erhoben. In Deutschland gibt es mehr als 2.000 Baugenossenschaften mit insgesamt rund zwei Millionen Wohnungen.¹

Ein Vorteil von Genossenschaften ist, dass sie nur ihren Mitgliedern verpflichtet sind und daher keine Gewinnerwartungen externer Investoren oder Aktionäre erfüllen müssen. Häufig entscheiden sie sich für geförderten Wohnungsbau und erhalten dafür Grundstücke von der Stadt. Im ersten Abschnitt der „Mitte Altona“ werden der Bauverein der Elbgemeinden und der Altonaer Spar- und Bauverein rund 100 Wohnungen bauen, von denen die meisten öffentlich gefördert sind.



Siehe dazu auch:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>

www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge/altersvorsorge-sparen/geldanlage-anteile-zeichnen-dividende-kassieren/7742804-2.html

www.altoba.de/wohnen/neubau/mitte-altona/

¹ Quelle: <http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften>



Bürgerbeteiligung in Hamburg

Seite 6-11 der Broschüre „Hamburg gemeinsam gestalten“:
www.hamburg.de/contentblob/4126596/data/broschuere-buergerbeteiligung.pdf



Mietenspiegel Hamburg

www.hamburg.de/contentblob/3134246/data/d-die-mietenspiegel-tabelle-2013.pdf



Artikel: Saga GWG beklagt deutlich steigende Baukosten

www.welt.de/print/die_welt/hamburg/article129983460/Saga-GWG-beklagt-deutlich-steigende-Baukosten.html



Hinweis: Bei Vervielfältigungen sind die jeweils geltenden urheberrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Stadt! Macht! Schule! ist ein Projekt
der Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik

HAMBURGER STIFTUNG FÜR
WIRTSCHAFTSETHIK

Stadt! Macht! Schule! wird gefördert
von der Robert Bosch Stiftung

Robert Bosch **Stiftung**

und der Stiftung Hamburger Wohnen

 STIFTUNG
**Hamburger
Wohnen**

Impressum und Kontakt

Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik

Max-Brauer-Allee 22

22765 Hamburg

040.87 87 905 70

info@stadtmachtschule.de

www.stiftung-wirtschaftsethik.de

www.stadtmachtschule.de

Projektlogo: Justar.nl

Gestaltung: IconScreen.de

Lizenzhinweis

Dieses Unterrichtsmaterial ist erschienen unter einer
Creative Commons Lizenz (Namensnennung -
Nicht-Kommerziell - Keine Bearbeitung 3.0)