



vhw

IBA 2013 in Hamburg-Wilhelmsburg: Aufwertung ohne Verdrängung?

Ein Interview mit Michael Sachs, Geschäftsführer der SAGA GWG, Hamburg



Bis zum Jahr 2013 soll die Internationale Bauausstellung den Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg zu einem beispielhaften Stadtquartier gestalten. „Ausgerechnet Wilhelmsburg!“, schreibt die ZEIT in einem Artikel vom 8. April 2009 und fragt, wie aus dem „sozialen Härtefall“ ein „Musterfall von Stadt“ werden kann. Da bei diesem Vorhaben u.a. die Einbindung der Bewohner einen Schwerpunkt darstellt, haben wir den Geschäftsführer des größten Wohnungsbestandshalters in Wilhelmsburg, Michael Sachs, zum Stand der Planung und der Einbindung seines Unternehmens SAGA GWG sowie seiner Mieter befragt.

Herr Sachs, in vier Jahren soll der Stadtteil Wilhelmsburg im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) sein Gesicht verändert haben. Die Planungen laufen auf Hochtouren. Wie ist das größte deutsche Wohnungsunternehmen SAGA GWG in diesen Prozess eingebunden?

Wir sind Partner der IBA und unterstützen die Entwicklung Wilhelmsburgs in vielfältiger Weise durch Tat und Kommunikation. Mit über 8.000 Wohnungen im Stadtteil verwaltet SAGA GWG rund 40% des Wohnungsbestands Wilhelmsburgs. Allein dadurch sind wir ein wichtiger Partner der IBA, die sich ja als Motor der nachhaltigen Verbesserung der Lebensverhältnisse auf der Elbinsel versteht.

Zu den Großprojekten der IBA gehört der Umbau unseres Wohnungsbestands in der Weimarer Straße und der Veringstraße zum „Weltquartier“ ebenso wie der Umbau und teilweise Neubau der in Wilhelmsburgs Mitte gelegenen Schulen zur „Tor zur Welt Schule“ durch unsere Tochtergesellschaft GWG Gewerbe.

Mit der IBA 2013 wird auch ein „sozialer Wandel“ auf der Elbinsel proklamiert. Eine „neue kreative Klasse“ von Studenten, Künstlern, Designern, Architekten und Filmschaffenden soll Wilhelmsburg bevölkern. Es mehrten sich nun Stimmen, die eine „Gentrifizierung“ in Form von steigenden Mieten, hohen Bodenpreisen und Verdrängung angestammter Bevölkerungsschichten befürchten. Ist der angestrebte „soziale Wandel“ aus Ihrer Sicht eher Chance oder Risiko für Wilhelmsburg? Ist die angestrebte „Aufwertung ohne Verdrängung“ möglich?

Veränderung ist immer Chance und Risiko zugleich. Wir als kommunales Wohnungsunternehmen entwickeln unsere

Wohnungen auf den Elbinseln für unsere Mieter. Dabei werden langfristige Preisbindungen eingegangen, die z.B. im Weltquartier mindestens 15 Jahre währen. Wertverbesserungen durch Modernisierungsmaßnahmen schlagen sich zwar auch in höheren Nettokaltmieten nieder, werden aber durch Einsparungen bei den Energiekosten auf der Bruttoebene teilkompensiert. Neue kreative Bewohner sind ebenfalls willkommen. Diese werden die Elbinseln kulturell bereichern und für eine Stärkung der Infrastruktur sorgen. SAGA GWG unterstützt deshalb das Studentenprogramm der Hamburger Wohnungsbau-Kreditanstalt.



Abb. 1: Das Weltquartier – Mitten in Wilhelmsburg entsteht ein innovatives Wohnquartier (Foto: bloomimages)



Eines der eindrucklichsten Modellprojekte der IBA ist das sogenannte „Weltquartier“, einem sanierungsbedürftigen Wohnungsbestand der dreißiger Jahre. Wird hier auch das Thema „Klimaschutz“ aufgenommen? Was bedeuten die Planungen zur IBA 2013 ganz konkret für den Wohnungsbestand der SAGA GWG in Wilhelmsburg?

Hier werden unter Wahrung der Interessen der Menschen und mit direkter Beteiligung Umbauplanungen von über 800 Wohnungen nach den Wohnbedürfnissen der Bewohner vorgenommen. Dabei wird ein innovatives Beteiligungsverfahren mit sogenannten Heimatforschern in einem offenen Planungsprozess erprobt. Das Thema Klimaschutz steht ganz oben im Pflichtenheft. Energetische Maßnahmen in Kombination mit dem großflächigen Einsatz regenerativer Energien werden die CO₂-Emissionen deutlich reduzieren. Die Stadt prüft derzeit die Nutzung eines alten Flak-Bunkers für die Wärme- und/oder Warmwasserversorgung der Wohnungen. Für unsere Mieter bedeutet dies auch zukunftssichere Energieversorgung zu bezahlbaren Preisen.

Anfänglicher Euphorie scheint mehr und mehr Ernüchterung zu folgen. Sind die Bewohner von Wilhelmsburg in die Planungen für die IBA 2013 eingebunden? Mit welchen Strukturen geschieht dies? Werden Ihre Mieter in besonderer Weise an den Entwicklungen beteiligt? Ist Ihr Unternehmen im Sinne von „Corporate Social Responsibility“ aktiv?

Die Wilhelmsburger sind über jahrzehntelange Beteiligungsverfahren sehr erfahren und berechtigt anspruchsvoll bei der Mitwirkung an Planungsprozessen. Ich erwähnte schon den innovativen Planungsprozess im Weltquartier. Dazu gehört Beteiligung der Menschen bis ins Detail. Selbst die Grundrissveränderungen wurden im Einzelnen diskutiert und mehrfach den Wünschen angepasst. SAGA GWG bindet im Übrigen seit Jahren die Mieter und Bewohner von Quartieren in Entscheidungsprozesse bei der Veränderung des Wohnungsbestands und des Wohnumfeldes ein.

In Wilhelmsburg bieten die Stadt und die IBA eine Fülle von Informations- und Diskussionsveranstaltungen und Gelegenheiten zur Mitwirkung an Entscheidungen. Es wird aber auch bei solch intensiven Verfahren immer einige geben, die sich nicht ausreichend berücksichtigt fühlen.

Die ZEIT schrieb in ihrer Ausgabe vom 8. April 2009, dass der ursprünglich innovative Geist der IBA in der Phase der Umsetzung mehr und mehr verloren gehe und etwa verkehrsplanerische Entscheidungen in ihr Gegenteil verkehrt werden. Stimmen Sie mit dem wachsenden Lager der Kritiker überein?

Die ZEIT beklagt das wenig Spektakuläre und fürchtet zugleich Gentrifizierung. Wilhelmsburg ist wie in einem Brennglas Ort von Zielkonflikten einer prosperierenden Großstadt. Nutzungskonflikte zwischen Hafenwirtschaft und Wohnen



Abb. 2: Der Masterplan für die Neue Mitte Wilhelmsburg steht (Foto: bloomimages)

am Wasser, guter Erschließung und störenden Verkehrsadern, Aufwertungsstrategien und Bezahlbarkeit von Wohnraum, dem Bedürfnis nach nachbarlicher Homogenität und multikultureller Vielfalt. Für Kritiker ist das ein Festessen, weil man nur Fehler machen kann. Wir als kommunales Wohnungsunternehmen, die IBA und der Senat müssen jeden Tag das Richtige für die Bewohner, für Wilhelmsburg, für die Stadt tun.

Wilhelmsburg wird sich verändern. Ja, das war das Ziel.

Herr Sachs, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Michael Sachs

Mitglied des Vorstands, SAGA GWG
Siedlungs-Aktiengesellschaft, Hamburg



vhw-Fortbildung

- Stadtplanung
- Städtebaurecht
- Immobilienwirtschaft
- Kommunale Organisation und Wirtschaft

Informieren Sie sich über neue Seminare, Tagungen und Symposien des vhw und melden Sie sich online an:

<http://www.vhw.de/seminar>