

Wohnen mit Hamburger Genossenschaften

bei uns



lehrerbau

SOMMER 2021



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG

Wohnglück

Was Mitglieder an ihrem
Zuhause wertschätzen

Jahresabschluss

Gutes Jahr für die Lehrerbau

Buchtipp

Gartenbau in Hamburg

Liebe Mitglieder,

mit dieser Ausgabe endet die Serie über unsere Wohnanlagen – vorerst. In Erinnerung bleiben die vielen Bilder, aber vor allem danken wir unseren Mitgliedern, die ihre Geschichten vom Leben in unserer Genossenschaft erzählt haben.

Und wir wollen diese Erzählungen weiterschreiben. Dies geht mit Weiterbauen. Neue Wohnungen für alte und neue Mitglieder; Raum für neue Geschichten und neue Ergebnisse. Seit fast hundert Jahren gehen wir nun schon gemeinsam diesen Weg, in guten wie in schlechten Tagen.

Aktuell errichten wir wunderbare Wohnungen in herausragender Lage, quasi mit Alsterblick – im sozialen Wohnungsbau – und wir wollen auch in Lokstedt endlich preiswerten Wohnraum für unsere Mitglieder bauen, für die neuen Geschichten.

Aber erst einmal blättern wir diese bei uns auf – wir hoffen, dass Sie Freude mit der aktuellen Ausgabe haben und am Ende ein wenig mehr wissen ...

Ihre Lehrerbau

Volker Emich

Martin Siebert

INHALT



Lehrerbau

- 4 Die VE 38 in Winterhude
- 3 Energiesparen mit der Lehrerbau
- 4 Jahresabschluss und Dividenden-Info
- 6 Mülltrennung
- 8 Buchtipp: Gartenbau in Hamburg
- 10 Kolumne von Ursula Prückner
- 12 Mobilität: Fußgänger werden vergessen
- 14 Hamburg-Rätsel: Mitmachen und einen Buchgutschein gewinnen
- 15 Die Wohnanlagen der Lehrerbau in der Übersicht
- 18 Hamburgs Architekten: Fritz Höger
- 23 Unser Wohnglück
Mitglieder verraten, was sie an ihrem Zuhause besonders wertschätzen
- 26 Genossenschaft in Zahlen
Eine Übersicht zu Mitgliedern, Mietpreisen und Baugeschehen
- 28 Stichwort: Erbbaurecht
Wie sich die Vergabe von Baugrundstücken vor 100 Jahren bis heute für die Genossenschaften auswirkt
- 30 Hofläden rund um Hamburg
Raus aufs Land und frisch rein in den Einkaufskorb
- 31 Rätsel, Impressum
Tickets für den Tierpark Hagenbeck zu gewinnen

KLIMASCHUTZ



Energiesparen mit dem „Beta Nord Projekt“

Wer in der Wohnungswirtschaft Energie einsparen möchte, denkt zunächst über eine energetische Sanierung der Fassaden, Dächer und Kellerdecken nach. Dabei werden diese Flächen großzügig mit Dämmung versehen, die Fenster gegen dichtere und besser gedämmte getauscht und möglicherweise noch Lüftungsanlagen in die Wohnungen eingebaut.

Einen anderen Weg geht das Beta Nord Projekt des Verbandes der norddeutschen Wohnungsunternehmen (vnw), in dem auch die Lehrerbau Mitglied ist. Dabei geht es um Erkenntnisse aus der energetischen Betriebsführung von Heizungsanlagen. Studien zum Thema – unter anderem im Vorgänger-Projekt „ALFA Nord – Allianz für Anlagenenergieeffizienz“ – haben ergeben, dass in den Heizräumen zumeist Anlagenteile von unterschiedlichen Herstellern eingebaut sind, die gar nicht oder wenig aufeinander abgestimmt sind und somit wenig effizient arbeiten. Einige Regler an den Heizungsanlagen standen noch nach Jahren auf den Werkseinstellungen, ohne jemals auf die Gebäude und deren Anforderungen angepasst worden zu sein. Dabei

Die Lehrerbau konnte den Gasverbrauch um 600.000 Kilowattstunden senken



ist dies auch bei älteren Reglern möglich und kann schon zu Energieeinsparungen führen.

Zudem kommt, dass Baugenossenschaften unserer Größenordnung zwar über gut geschulte Hausmeister verfügen, doch sind diese eben keine Experten für Heizungstechnik. Unseren Mitgliedern zuliebe versuchten sie sich früher an der Einstellung der Heizungen, um mehr oder weniger Wärme für die Wohnungen zu generieren. Oftmals ging hierbei die Effizienz verloren.

Untersuchungen haben ergeben, dass der Energieverbrauch von Heizungsanlagen bei optimalem Betrieb um bis zu 50 Prozent gesenkt werden kann. Hier setzt nun das „Beta Nord Projekt“ an. Zunächst wird die Heizungsanlage in allen Komponenten dezentriert aufgenommen. Es werden Tempera-

turfühler und Durchflussmengenermittler eingebaut. Über eine Schnittstelle wird ein Zugang zum Internet ermöglicht, und die gewonnenen Daten werden in ein eigens dafür entwickeltes Steuerungsprogramm der Energiezentrale Nord eingespeist. Von dort aus wird über den gleichen Weg zurück Einfluss auf die Steuerung der einzelnen Komponenten genommen. So werden Taktzahlen der Brenner und Durchflussmengen der Pumpen angepasst und neu geregelt.

Am 19. Oktober 2016 gaben der vnw-Verbandsdirektor Andreas Breitner und der grüne Hamburger Umweltsenator Jens Kerstan den Startschuss zu diesem Projekt. Die Lehrerbau ist von Beginn an mit sieben Wohnanlagen dabei, weil uns das Konzept des Projektes überzeugt hat. Gleichwohl zunächst „nur“ mit sieben, um für uns festzustellen, ob sich tatsächlich der gewünschte Erfolg der Maßnahmen einstellt. Mittlerweile sind wir vom Projekt restlos überzeugt und wollen dies in allen Wohnanlagen einführen. So konnten wir rund 600.000 Kilowattstunden Gas einsparen. Ein enormer Erfolg, der nur auf effizient eingestellten Heizungsanlagen beruht. Beeindruckend!

(Volker Emich)

Dividende? Dividende!

Aus ökonomischer Sicht war es ein gutes Jahr für die Lehrerbau

Seit vielen Monaten gibt es keine Zinsen mehr für gespartes Geld. Wer der Bundesrepublik Deutschland seine Euros für zehn Jahre leiht, bekommt dafür (Stand: Anfang April 2021) null Prozent Zinsen. Das heißt: Anleger bekommen exakt den Betrag, den sie heute einzahlen, in zehn Jahren zurück. Keinen Cent Zinsen, aber Depotgebühren bei der Bank! Immerhin: Es gab auch schon Wochen, in denen man etwas dazu geben musste: Stichwort Negativzinsen.

Auch auf dem eigenen Sparbuch gibt es keine Zinsen. Viele Banken verlangen nun auch von Privatanlegern Negativzinsen. Auch die Genossenschaft ist davon betroffen; vornehm heißt der Strafzins „Verwahrungsentgelt“. Und im vergangenen Jahr zahlte auch die Lehrerbau keine Dividende mehr aus – eigentlich verständlich, da ja auch die Genossenschaft bei den Banken keine Zinsen mehr bekommt.

Aber stimmt das eigentlich? Nein!

Die Lehrerbau zahlt drei Prozent Dividende für Ihre Einlagen für das Geschäftsjahr 2019 und drei Prozent Dividende für das Geschäftsjahr 2020. Versprochen!

Nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes muss die Mitgliederversammlung über die Gewinnausschüttung, also die Dividende, entscheiden. Dieses Procedere gilt laut Gesetz ohne Ausnahme auch in Zeiten der Pandemie. Der Aufsichtsrat der Lehrerbau durfte den Jahresabschluss feststellen, aber nicht über die Ausschüttung der Dividende bestimmen. Die Durchführung einer Mitgliederversammlung haben wir 2020 aus Gründen des Gesundheitsschutzes für nicht zumutbar gehalten. Daher konnten wir die Dividende für das Jahr 2019 im Jahr 2020 nicht auszahlen. Aber seien Sie versichert: Es wird nachgeholt, das Geld dafür liegt bereit.



Die Lehrerbau konnte den Jahresüberschuss von rund 1,3 Million Euro auf rund 4,1 Millionen Euro steigern. Dies liegt vor allem daran, dass das Jahr 2019 durch die aufwendige energetische Modernisierung unserer Wohnanlage Borchtertring in Steilshoop (Foto) geprägt war.

Ebenso muss die Ausschüttung der Dividende für das Jahr 2020 in diesem Jahr von den Mitgliedern beschlossen werden. Zurzeit planen wir, die Entscheidung über die Ausschüttung der Dividende in Höhe von drei Prozent der Geschäftsanteile für die Jahre 2019 und 2020 auf einer Mitgliederversammlung in diesem Jahr zu beschließen.

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser Ausgabe war jedoch noch nicht klar, ob diese Versammlung in diesem Jahr stattfinden kann. Wir tun aber unser Möglichstes, um Ihre Gesundheit zu schützen und gleichzeitig die Dividende auszahlen zu können.

Dies können wir zu diesem Zeitpunkt sagen, auch wenn der Jahresabschluss für das Jahr 2020 zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses noch nicht ganz vollständig abgeschlossen war. Aber viel wird sich nicht mehr ändern, doch leichte Abweichungen zum tatsächlichen Jahresabschluss sind möglich. Die guten Nachrichten zuerst:

Dividende für das Jahr 2019:	217.776	Euro
Dividende für das Jahr 2020:	227.428	Euro

Außerdem konnten wir den Jahresüberschuss von rund 1,3 Million Euro auf rund 4,1 Millionen Euro steigern. Dies liegt vor allem daran, dass das Jahr 2019 durch die aufwendige energetische Modernisierung unserer Wohnanlage Borcherting in Steilshoop geprägt war. Im Jahr 2020 haben wir auch wegen der Pandemie keine großen Baumaßnahmen im Bereich der Instandsetzung und Modernisierung durchgeführt. Wie Sie wissen, haben wir jedoch das Bauvorhaben Marienblick in Hamburg-Kirchsteinbek abgeschlossen und unser schönes Haus im Pergolenviertel gebaut. Beide Häuser wurden 2020 fertiggestellt und bezogen.

Jahresüberschuss 2019:	1.339.151	Euro
Jahresüberschuss 2020:	4.064.920	Euro

Unser Eigenkapital ist trotz der Neubauten und den damit zusammenhängenden Aufnahmen von Darlehen sogar minimal gestiegen:

Eigenkapitalquote 2019:	37,1	Prozent
Eigenkapitalquote 2020:	38,9	Prozent

Sorgen machen uns die weiterhin rasant steigenden Baukosten – sowohl in der Modernisierung und Instandsetzung als auch im Neubau. So sind oftmals für die Grundinstandsetzung einer Wohnung bei Neuvermietung Kosten zwischen 25.000 und 40.000 Euro je Wohnung entstanden. Das lässt sich bei unseren Mieten kaum noch erwirtschaften.

Die durchschnittliche Miete für unsere Wohnungen konnten wir dennoch annähernd konstant halten:

Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche 2019:	6,93 Euro
Durchschnittsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche 2020:	7,05 Euro

Natürlich profitieren wir von der hohen Zahlungsmoral unserer Mitglieder. Trotz der Pandemie kam es nur zu geringen Mietausfällen und -rückständen. Das ist sicherlich auch der großzügigen Unterstützung durch die Stadt Hamburg und den Bund geschuldet. Und natürlich profitieren auch wir von dem geringen Zinsniveau. So konnten wir trotz steigender Verschuldung den Zinsaufwand reduzieren.

Zinsaufwand 2019:	1.803.434	Euro
Zinsaufwand 2020:	1.638.029	Euro

Es war ein gutes Jahr. Doch benötigen wir den wirtschaftlichen Erfolg auch in den kommenden Jahren. Wie Sie wissen, fließen die Überschüsse der Genossenschaft, mit Ausnahme der Dividende, in unsere Häuser. Und neben den oben genannten Neubaumaßnahmen ist einiges zu tun. So werden wir, beginnend in diesem Jahr, sukzessive unsere älteren Aufzüge erneuern. Das ist nicht angenehm für unsere Mitglieder, weil die Aufzüge einige Wochen nicht benutzbar sein werden. Jedoch gibt es dazu keine Alternative, wenn die Funktionsfähigkeit und die Sicherheit gewährleistet werden sollen. Ebenso werden wir die Grundziele, also die Leitungen vom Haus zur Straße für das Abwasser, bei vielen Wohnanlagen instand setzen müssen. Auch dies wird uns viel Geld kosten. Das sind zwei sehr ärgerliche Maßnahmen, da ein direkter Vorteil unmittelbar für die Mieter nicht erkennbar ist und viel Geld für deren Durchführung benötigt wird. Aktuell rechnen wir zurzeit für diese Maßnahmen mit Kosten von mehr als fünf Millionen Euro in den kommenden Jahren. Sollten die Baupreise weiter steigen, wird es vielleicht sogar noch mehr.

Trotz allem blickt die Genossenschaft – ökonomisch betrachtet – auf ein gutes Jahr 2020 zurück. Es ist uns gelungen, viele Wohnungen zu bauen und den Bau weiterer Wohnungen vorzubereiten. Außerdem haben wir sehr viele Wohnungen grundlegend instand gesetzt. Und wir haben einen Überschuss erzielt, der uns Spielraum für die großen, vor uns stehenden Aufgaben gibt.

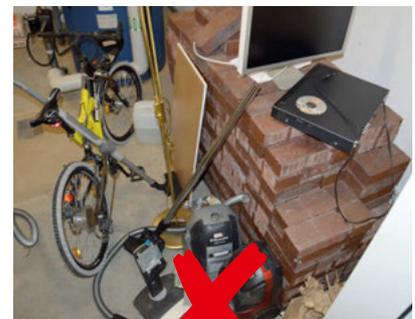
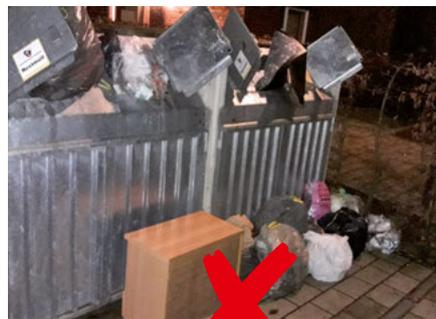
Dies alles geht nur, weil Sie, liebe Mitglieder, in Solidarität mit der Genossenschaft standen und stehen. Dankeschön!
(Martin Siebert)



Sorgen machen der Lehrerbau die rasant steigenden Handwerkerkosten. Die betragen für die Grundinstandsetzung einer Wohnung bei Neuvermietung zwischen 25.000 und 40.000 Euro.

Benutzte Babywindeln, Plastik in der Biotonne

Mülltrennung schont die Umwelt und den Geldbeutel, weil geringere Gebühren anfallen. Leider haben das noch nicht alle Genossenschaftsmitglieder begriffen



Den Müll in den richtigen Container zu entsorgen, fällt einigen Mitgliedern der Lehrerbau noch immer schwer. Die Hausmeister finden zum Beispiel Papier und Pappkartons im Biomüll sowie Plastikmüll im Restmüllbehälter. Obwohl in den meisten Wohnanlagen auf den Müllboxen extra Aufkleber mit Hinweisen zur ordnungsgemäßen Müllentsorgung angebracht sind, landet der Abfall trotzdem oft im falschen Container. Das ist während der Corona-Epidemie, in der die Hamburger monatlich 800 Tonnen mehr Müll produzieren, besonders traurig.

Ortstermin mit Hausmeister Jürgen Keller (Foto oben links) in der Lehrerbau-Wohnanlage Wöschenhof: Vor der Garageneinfahrt liegt ein kürzlich entsorgter Weihnachtsbaum – es ist Mitte März! Zu der Anlage gehören 90 Wohnungen, jeder Hauseingang verfügt über ein Fahrradhäuschen. Doch darin stehen nicht nur Drahtesel. „Manchmal wird auch hier Sperrmüll entsorgt“, sagt Keller und schließt ein Häuschen nach dem anderen auf. In jedem findet sich etwas, was dort nicht hingehört: Holzplatten, Nassreiniger, kaputte Fahrräder, Kinderwagen et cetera.

Der 55-Jährige ist drei- bis viermal in der Woche vor Ort, allein mit dem Müllsammeln und -entsorgen ist er täglich bis zu anderthalb Stunden beschäftigt. Das Hauptproblem sei Plastik in der Biomülltonne, seufzt Keller. „Aber es wurde auch schon ein Sofa in den Wertstoffbehälter gequetscht.“ Auch Teppiche, sogar Schränke werden gerne vor Müllboxen abgelegt.

Weil der erst vor wenigen Jahren erbaute schneefreie Wöschenhof in Bezug auf den Müll zu den Problemanlagen der Genossenschaft gehört, gab es mal eine Aktion der Stadtreinigung Hamburg (SR-HH), um die Bewohner mit korrekter Mülltrennung vertraut zu

machen. Das geschah mithilfe eines Spiels, bei dem verschiedene Mülltonnen zu befüllen waren. Für den richtigen „Einwurf“ gab es kleine Geschenke. „Das hat damals wunderbar geklappt, aber leider später nicht mehr – da gab's ja auch nichts mehr zu gewinnen“, so Keller lakonisch.

Also wird am Wöschenhof weiter geschweinigelt. Bisweilen mit Folgen: Wer erwischt wird, wird zunächst angeschrieben und ermahnt. Manchmal helfe auch eine forschende Ansprache, berichtet Keller: „Einmal bin ich zum Mieter hin und habe ihn wegen des abgestellten Sperrmülls zur Rede gestellt. Er leugnete. Erst als ich ihm das Handy-Foto vor die Nase hielt, gab er alles zu.“ Keller hat schon einiges erlebt: „Am ekeligsten war eine benutzte Babywindel, die einfach aus dem Fenster geworfen wurde. Das ist einfach nur respektlos uns Hausmeistern gegenüber.“

Alle zwei Jahre gibt es eine Fahrradaktion am Wöschenhof. Dann werden die Bewohner aufgefordert, ihren Namen auf ihr Fahrrad zu kleben. Wenn das nicht geschieht, wird das Fahrrad inkassiert, drei Monate lang aufbewahrt und dann an eine soziale Einrichtung zum Aufarbeiten und Verschenken weitergereicht. Bei der letzten Aktion wurden 30 Fahrräder entsorgt – vom Kinder- bis zum Rennrad.

Wie sehr Keller unter der Ignoranz einiger Mieter zu leiden hat, zeigt sich auf dem abschließenden Rundgang um die Häuser: In der Gartenanlage stehen mehrere achtlos abgestellte Kinderfahrräder am Zaun, und überall verstreut liegen Plastikverpackungen und Papierschnipsel auf dem Rasen. Die sammelt der fleißige Hausmeister flugs ein und verstaut sie in einer riesigen Einkaufstasche aus reißfestem Plastik. Die Tüte hatte er zuerst erspäht und aufgelesen ...
(Caroline Brandt-Illner / Volker Stahl)

So entsorgen Sie den Müll richtig:



1. Essensreste gehören nicht in die Toilette, dies kann Ratten anlocken. Außerdem können Fettablagerungen in den Rohren zu einem Problem werden. Werfen Sie Ihren Biomüll in die Bio- oder in die Restmülltonne!



2. Batterien und ausgediente Akkus gehören nicht in den Restmüll. Der Handel ist gesetzlich zur kostenlosen Rücknahme verpflichtet. In den meisten Super- oder Technikmärkten gibt es einen entsprechenden Sammelbehälter dafür.



3. Eierkartons aus Pappe sollten Sie mit dem Altpapier entsorgen. Noch besser wäre es, wenn Sie intakte Verpackungen bei Händlern auf dem Wochenmarkt abgeben, da die Kartons dann neu befüllt werden können. Das beste Recycling ist noch immer das Wiederverwenden.



4. Gibt es bei Ihnen einen Container für Braunglas? Bitte werfen Sie braune Flaschen ausschließlich nur in einen solchen Container. Dafür gibt es einen wichtigen Grund, denn braunes Altglas wird durch andere Farben für den Recyclingprozess unbrauchbar.

Gelebter genossenschaftlicher Gedanke

Hinter uns liegt ein Winter, wie wir ihn schon lange nicht mehr kannten. Für viele Familien, gerade in Corona-Zeiten, war er eine willkommene Abwechslung. Der Schlitten wurde aus dem Keller gekramt und Schneemänner schossen auf den Freiflächen unserer Wohnanlagen wie Pilze aus dem Boden. Viele zog es nach draußen an die frische Luft, um im Pulverschnee und im Sonnenlicht Energie zu tanken.

Bei all der Freude über die weiße Pracht hatten unsere Hausmeister alle Hände voll zu tun, um der Schneemassen auf den Gehwegen Herr zu werden. Schon in den frühen Morgenstunden und oft auch noch spät abends waren sie unterwegs, um allen Mietern einen sicheren Zugang zu ihrer Wohnung zu gewähren. Keines unserer Mitglieder ist aufgrund von Schnee und Glatteis in unseren Wohnanlagen zu Schaden gekommen. Danke, liebe Hausmeister, für Euren tatkräftigen Einsatz.

Besonders bedanken möchte sich die Lehrerbau allerdings bei den Mitgliedern, die den Hausmeister in Wandsbek-Marienthal bei der Schnee- und Eisbeseitigung tatkräftig unterstützt haben. Dies freut uns ganz besonders und zeigt, dass diese Mitglieder den genossenschaftlichen Gedanken und das Miteinander leben.



BUCHTIPP



Meister der „harten“ Ordnung

Gustav Lüttge – ein „Gärtner“ der Nachkriegsmoderne

Der Garten hat ja immer eine gewisse Unschuld bewahrt – von der Architektur sind wir es gewohnt, sie als politisch-ästhetisches Thema zu diskutieren, zumindest als einen Ausdruck ihrer jeweiligen Zeit zu begreifen. Architekten sind oftmals Personen des gesellschaftlichen Interesses und des öffentlichen Gesprächs gewesen, manche sind es noch heute.

Aber Gärtner? Kennt man sie? Vielleicht noch André Le Nôtre, das war schon im Barock, vielleicht einige aus der Hochzeit des Landschaftsgartens in Deutschland wie Fürst Pückler und Peter Josef Lenné, aus dem 20. Jahrhundert vielleicht nur noch Leberecht Migge und als Hamburger natürlich Otto Linne. Aber schon der Begriff: So wurde aus dem ehrenwerten Beruf des Gärtners der seltsame Be-



Gustav Lüttge
Meister der
Durchdringung.

griff des Gartenarchitekten und heute zum technischen Begriff des Außenanlagenplaners. Es klingt fast wie eine Verballhornung. Aber die Gärtner lassen es offenkundig mit sich machen, welcher Architekt würde sich gerne Wohnanlagenplaner nennen?

Die Redaktion der *bei uns* hat sich vorgenommen, sich intensiver mit den Gärten unserer Wohnanlagen zu beschäftigen; ein schwieriges Thema. Unverhofft kommt oft: Gerade war dies beschlossen, da erteilte mich Frank Pieter Hesses monumentale Monographie über Gustav Lüttge (1909-1968), erschienen in der Schriftenreihe des Hamburgischen Architekturarchivs. Darin enthalten ist ein vollständiges Werkverzeichnis, eine Zusammenstellung von Texten des Gärtners und einige Schwerpunktaufsätze zu Leben und Werk.

Dieses Buch ist nun wirklich zu mächtig und erfordert ein ziemlich spezielles Interesse an diesem Gartengestalter. Ich möchte mich daher auf einige allgemeinere Anmerkungen zu diesem fachliterarischen Werk und zu dem Œuvre von Gustav Lüttge beschränken.

Gustav Lüttge kommt aus der am Beginn des 20. Jahrhunderts stehenden Tradition der Abkehr vom Landschaftsgarten hin zu einer stärker mit baulichen Elementen gegliederten Garten- und Parkkunst – einer „harten“ Ordnung, die mit den Begriffen der Moderne wie Durchdringung, Außenwohnraum und Auflösung hierarchischer Ausrichtung einhergeht. Autor Hesse geht so weit, Lüttge als den Meister dessen zu bezeichnen.



Skizze für den Garten Avgherides, Pastellkreiden auf Papier (1957).

Lüttge gestaltete viele Privatgärten in Hamburg – Bucerius, Kühne, Reemtsma, Springer und Warburg –, aber auch öffentliche Parks und Siedlungsgärten, vornehmlich in der Zeit zwischen 1945 und seinem frühen Tod 1968. Der Schwerpunkt lag dabei neben vielen Privatgärten auf großen Siedlungsgärten wie im Hansaviertel Berlin (1957) und dem überaus komplexen Zusammenspiel mit Richard Neutra in der berühmten Quickborner Siedlung. Vor allem aber im in Hamburg immer noch relevanten Alsterpark im Alstervorland. Dort wurde zur Gartenausstellung 1953 ein Skulpturenpark errichtet. Mit wunderbaren Skulpturen der Moderne vom Beginn bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts, eingebunden in den Garten von Lüttge mit den reizvollen Sichtbeziehungen zur Binnenalster, diesem kleinen Wunder inmitten der Stadt Hamburg. Hier empfehle ich die intensive Lektüre dieser wesentlichen Abschnitte in Hesses Werk und den Abgleich vor Ort. Ich nutzte dafür die Ostertage – und dabei wurde mir klar, dass Gärten und Parks einem enormen Veränderungsdruck unterliegen. Über Generationen wechselten die Eigentümer, und durch mangelnde Aufmerksamkeit für den öffentlichen Raum ist das Werk Lüttges nur noch in Rudimenten zu erkennen.

Und vielleicht war dies dann doch die größte Erkenntnis der Lektüre: Genauer hinsehen – Bli-

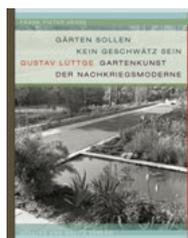


Plastik „Der Fluss“ von Aristide Maillol im Alsterpark.

cke nach unten. Noch mehr als bei den Hochbauten fehlt uns oftmals die Aufmerksamkeit für die angelegten Gärten – von der sich leichter verändernden Bepflanzung bis hin zu den festen Wegen und Plätzen, deren Oberflächenstruktur und den kleinen Architekturen von diesem Gärtner der Nachkriegsmoderne. Alles sehr aufwendig geplant und gestaltet.

Vielleicht hat sich der Blick in den vergangenen Monaten ja geändert; in einer Zeit, in der Spaziergänge eine ganz neue Bedeutung gewonnen haben. Und, was den Alsterpark betrifft, bitte den Park wieder herstellen, für die Kirschbäume wird sich ein anderer Ort finden lassen!

(Martin Siebert)



Frank Pieter Hesse: Gärten sollen kein Geschwätz sein.

Gustav Lüttge. Gartenkunst der Nachkriegsmoderne.

Schriftenreihe des Hamburgischen Architekturarchivs, Bd. 40, Dölling und Galitz Verlag, Hamburg 2021, 448 Seiten, 49,90 Euro



Der Garten Coutinho in den 1960er-Jahren (oben) und heute.



Vom Einfädeln in die Corona-Zeit

*Betrachtungen aus dem Milchgrund
von Lehrerbau-Mitglied Ursula Prückner*

Permanente Pandemie-Informationsschwemme: Ich lese, höre, schaue mir Talk-Runden im TV an. Danach ist mir oft, als würde ich irgendwie irgendwohin treiben. Dagegen wehre ich mich und führe meine eigenen Talks. Ich habe eine Telefonitis entwickelt. Dadurch fühle ich mich wieder mehr angedockt.

Noch etwas hat sich eingestellt. Ich shoppe jetzt online. Was für andere olle Kamellen sind, ist für mich Neuland. Und ich habe oft noch Fragen. Die kläre ich liebend gern in Telefonaten mit den Hotlines, weil es manchmal richtig skurril ist. Neulich wollte ich den Nachnamen des Gesprächspartners notieren. „Ursula, wir machen hier alles mit Vornamen“, sagte er, „ich bin Marcel“. Seine Antworten ratterte er runter, als würde er Passagen aus einer Anleitung ablesen. „Ich rekapituliere....“, sagte ich und legte los mit der Interpretation seines für mich unkonkreten Wortschwall. Er, schnaubend: „Ursula!! Nee!! Stopp!! Ursula!! Ich habe dir doch alles schon d r e i Mal erklärt!“ Ich, unbeirrt: „Marcell!! Du müsstest es notfalls auch fünf Mal tun!“ Verdattertes Schweigen. „Und nun rekapituliere ich ...“, sagte ich mild. Er seufzte.

Mit einer Freundin telefoniere ich täglich. Über das Virus, die Politik, unser Befinden. Manchmal denken wir an früher, als wir beide in West-Berlin wohnten. Dann kabbeln wir uns lustvoll darüber, ob in der Kultkneipe „Dicke Wirtin“ nun Salz- oder Dillgurken, Buletten oder Schmalzbrote auf dem Tresen standen. Oder wir huldigen den herrlichen Hähnchen im Kreuzberger „Litfin“. Das Lokal heißt längst anders, krosse Hähnchen gibt es da immer noch. „Wenn das hier vorbei ist, müssen wir mal wieder hin“, träumen wir. Täglich fragen wir: „Und? Was hast du heute gegessen?“ Essen ist uns sehr wichtig geworden. Neulich kündigte ich der Hotline eines Modelabels an: „Der Blazer geht retour. Er ist zu eng.“ Da

sagte die Mitarbeiterin: „Tja, in der Pandemie nehmen wir alle zu. Was bleibt uns denn? Essen und Arbeiten. Arbeiten und Essen.“

Ich kenne zwei, deren Lieblingsthema das Nähen geworden ist. Es geht um meinen Partner und seinen Bruder in Berlin. Aus ihren sonntäglichen Telefonaten wurden tägliche. Aus dem norddeutschen „moin, moin“ wurde bald „moin“. „Alles klar?“ „Jo.“ „Scheun.“ „Tschüss.“ „Tschüss denn“ wurde ein echter Austausch. Sie stiegen ein mit Näh-Geplauder. Der Bruder hatte sich in einem Nähkurs fortgebildet. Vor der Pandemie. Seitdem näht er: Hüte, Hosen, Nickis und so fort. Plötzlich malte sich auch mein Partner Selbstgenähtes aus. Er kaufte eine Nähmaschine. Tipps und Begriffe wie Unterspule, Oberfaden oder Zickzackstich gehen seitdem hin und her. In puncto Einfädeln wetteten die beiden älteren Herren: „Wer von uns vollbringt es ohne Einfädelhilfe?“ Wie Bolle freut sich mein Partner, dass er es schafft. Sein Bruder nähte sich einen Morgenmantel, Kragen und Gürtel sind aus prachtvollem roten Samtstoff, der einer Theaterrequisite entstammt. Ich sehe den stolzen Träger vor mir, wie er im majestätisch anmutenden Gewand auf den Balkon tritt, scheinbar die Blumen pflegt, in Wahrheit aber nach unten linst, ob wohl jemand seine edle Erscheinung bemerkt.

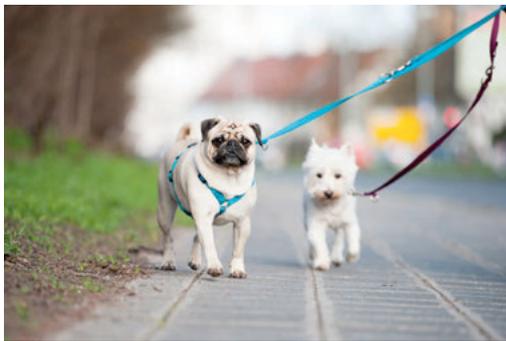
Er ist ein konsequenter Aus-Alt-mach-Neu-Typ. Ein ausrangiertes Badehandtuch ist noch gut für viele Putzlappen. Frischhaltebeutel unterteilt er durch Nähte in Fächer, in denen er farblich sortiert Nähgarne aufbewahrt. Ach, es gibt bei ihm viele Beispiele für diese Kreativität und Produktivität, wie sie zur Zeit sicher auch in anderen Wohnungen im Verborgenen blühen. Ich finde, das hat etwas Optimistisches. Das kann der Verunsicherung draußen auch die Stirn bieten.

MELDUNGEN

Baulärm manchmal nicht vermeidbar

Manchmal ist die komplette Sanierung einer Wohnung im Bestand der Lehrerbau unumgänglich. Leider lässt sich der damit verbundene Lärmpegel zum Leidwesen der Nachbarn nicht vermeiden. Die von uns beauftragten Bauunternehmen sind aber aufgefordert, vorab über einen entsprechenden Aushang alle Nachbarn im Haus zu informieren. Bedauerlicherweise kann die Sanierung einer Wohnung in die Zeit von Pan-

demie und Homeoffice fallen. Die Genossenschaft kann die Situation ihrer Mitglieder im Homeoffice sehr gut nachvollziehen, da sie auch ihren Geschäftsbetrieb auf zeitweiliges Arbeiten im Homeoffice umgestellt hat. Nichtsdestotrotz ist es wichtig, den Wohnungsbestand zu erhalten beziehungsweise den Standard zu verbessern. Wir danken daher für Ihr Verständnis.



Gassigehen: Kot eintüten nicht vergessen

Wer sich einen Hund anschafft, der übernimmt Verantwortung. Um Konflikte zwischen Tierhaltern und Nicht-Tierhaltern zu vermeiden, ist es besonders wichtig, Rücksicht aufeinander zu nehmen und einige Regeln zu beachten:

- Innerhalb der Wohnanlage sind Hunde stets (immer!) anzuleinen, ein freier Auslauf darf hier nicht stattfinden. Zu diesem Zweck müssen geeignete Areale aufgesucht werden, die das erlauben – Hundewiesen zum Beispiel.
- Es ist aktiv vom Hundehalter zu steuern und beständig erzieherisch in Erinnerung zu bringen, dass sich Hunde vor dem Haus, in den Grünanlagen oder auf den Wegen der Wohnanlage nicht „entleeren“ dürfen. Versehentliche Malheurs, also Hinterlassenschaften, die „mal“ passieren, sind sofort durch den Hundehalter zu beseitigen. Hierfür sind geeignete Hilfsmittel (zum Beispiel Tüten) mitzuführen.



Auf das genossenschaftliche Miteinander besinnen!

Lärm ist in Zeiten der Corona-Pandemie leider verstärkt zunehmend ein Thema, welches das nachbarschaftliche Miteinander in den Wohnanlagen belastet.

Immer wieder erreichen das Vermietungsmanagement der Genossenschaft Beschwerden über Krawall aus der Nachbarschaft. Jeder Meldung gehen die Kolleginnen selbstverständlich nach, aber in einem Mehrfamilienhaus wird nun mal „gelebt“, und es entsteht eine Vielzahl alltäglicher Wohngeräusche – vom Kinderlachen über Geräusche, die beim Spielen entstehen, Musik bis zum Laufen mit Straßenschuhen auf dem Laminat in der Wohnung. Dass in einem Mehrfamilienhaus Wohngeräusche produziert werden, ist normal und gehört zum üblichen Wohngebrauch.

Jedoch sind alle Mieter dazu angehalten, gerade in Zeiten von Homeoffice und Homeschooling besonders rücksichtsvoll miteinander umzugehen! Leider ist zu bemerken, dass bei vielen Bewohnern derzeit schnell die Nerven blank liegen. Hinzu kommen persönliche Sorgen und Ängste, die eine Pandemie oftmals mit sich bringt.

Daher appelliert die Lehrerbau, bei Beschwerden zuerst den direkten Weg zu wählen – nämlich den zum Nachbarn, der den Lärm verursacht. Scheuen Sie sich nicht davor, denn aus unserer Erfahrung haben viele unserer Mitglieder im Nachhinein gefragt, warum der Nachbar sie nicht direkt angesprochen hat, sondern den offiziellen Weg über die Genossenschaft gewählt hat. Also: Suchen Sie gemeinsam nach Lösungen und gehen Sie nicht auf Konfrontationskurs. Erst wenn die Kommunikation miteinander nicht mehr möglich ist, schreitet die Genossenschaft als Mediator ein. Auch wenn derzeit keine persönlichen Sprechstunden in unserer Geschäftsstelle möglich sind, so gibt es doch die Möglichkeit eines gemeinsamen Videocalls.

Doch soweit sollte es nicht erst kommen: Lassen Sie uns den Fokus darauf legen, gesund durch die Pandemie zu kommen und besinnen Sie sich auf gegenseitige Rücksichtnahme im genossenschaftlichen Miteinander!

Verloren in der „Fairness-Zone“

Verkehrswende: Interessen der Fußgänger werden kaum beachtet



Die Corona-Pandemie und die globale Klimakatastrophe haben eines gemeinsam: Sie stellen die Gewohnheiten der Mobilität auf den Prüfstand.

Flugreisen belasten die Umwelt, und sie haben erheblich dazu beigetragen, das Covid-19-Virus über den Erdball zu verteilen. Beim Autofahren hinkt der Vergleich. In Seuchenzeiten sind die klimaschonenderen Busse, U- und S-Bahnen ansteckender als der automobiler Individualverkehr, zumal in der üblichen Form. Für Hamburg gibt es keine Daten, aber in Paris wurden sie erhoben: 80 Prozent der Fahrzeuge befördern nur eine einzige Person. Um das Infektionsrisiko zu verringern, ist das von Vorteil, aber ansonsten eine gigantische Verschwendung von Material, Energie und Raum.

„Fahrradstadt“ Hamburg

Der Senat lobt Hamburg als „Fahrradstadt“, und die Seuche hat den Zweirad-Anteil am Verkehr deutlich erhöht. Die Verhältnisse sind jedoch weniger rosig als die Werbung verspricht. In einem im März 2021 vorgestellten Ranking zum „Fahrradklima“ des Allgemeinen Deutschen Fahrrad-Clubs (ADFC) steht Hamburg in der Liste für Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern nur auf Platz sieben hinter Frankfurt am Main, München, Bremen und Hannover.



Selten wird wie hier am Eidelstedter Weg Rücksicht für Fußgänger gefordert.

Das Auto ist nach wie vor das Maß der Dinge. Auch in den Wohnstraßen, wo kaum Verkehr herrscht, dominiert es durch Parkplätze. Die Einrichtung und der Ausbau von Radwegen kann nur schleppend vorankommen, solange der dafür notwendige Raum den Autos vorbehalten bleibt. Die klimaneutralste Form der Fortbewegung, das Zu-Fuß-Gehen, haben die Stadtplaner dabei nicht nur völlig aus dem Blick verloren. Sie wird geradezu missachtet.

Fußgänger gelten als Exoten

„Ohne Verhaltensänderung kein Erfolg“: Die Losung des Bund für Umwelt- und Naturschutz (BUND) für den Umgang mit dem Klimawandel zielt auf einen Kulturwandel, ohne den sich die diversen Herausforderungen, nicht nur im Hinblick auf Mobilität, schwerlich bewältigen lassen werden. Wandern und Joggen sind zwar sozial akzeptiert, sich aber zu Fuß irgendwo hin zu begeben, gilt als exotische Abirung, die umständlich gerechtfertigt werden muss.

Wird die Veränderung der Verkehrsströme in den Städten erörtert, verläuft die Hauptfront gegenwärtig zwischen Automobilisten und Radlern. Die Perspektive von Fußgängern wird konsequent ignoriert, als seien die Berädeten nicht auch zumindest teilweise Passanten. Zu deren Lasten geht die rasante Zunahme des Zweiradverkehrs in erster Linie.

Wie sehr die Stadtplanung die Fußgänger vergessen hat, lässt sich beispielhaft an der Hoheluftchaussee erleben. Sie wurde seit dem Sommer 2020 saniert. „Reine Geldverschwendung“, urteilt der ADFC. Zwar hat man die von täglich bis zu 8.000 Rädern benutzten Spuren um 20 bis 25 Zentimeter auf einen bis eineinhalb Meter verbreitert, aber das eigentlich für die Hansestadt gültige Regelmaß von 2 bis 2,25 Metern wurde nur auf einem 70 Meter langen Abschnitt erreicht. Und der Platz wurde keineswegs den Autofahrbahnen, sondern den Gehwegen abgenommen, die schon bis dahin knapp bemessen waren.

Verteilungskampf zwischen Radlern und Fußgängern

Der verfehlte Umbau hat den Verteilungskampf zwischen Radfahrern und Fußgängern weiter verschärft. Seuchenbedingt sind viele Geschäfte dieser Einkaufsstraße noch geschlossen, dennoch herrscht dringvolle Enge. Wo Werbeschilder vor Läden stehen sowie Tische und Stühle vor Restaurants, reicht der Platz nicht, damit zwei Passanten aneinander vorbei kommen – erst recht nicht mit einem Abstand, der gewährleistet, dass sie sich nicht gegenseitig ins Gesicht atmen.

Gibt es auf beiden Seiten einer Straße wie der Hoheluftchaussee Radwege, gilt ein Rechtsfahrgebot, das gern übersehen wird. Weil die Radspuren gerade breit genug für ein Vehikel sind, nutzt der Gegenverkehr also den Gehweg. Die hektische Rücksichtslosigkeit des Autoverkehrs bestimmt längst auch das Verhalten auf zwei Rädern. Zum Überholen wird selbstverständlich ebenfalls auf den Gehweg ausgewichen und von den Passanten erwartet, dass sie Platz machen.

Fehlgeplante Hoheluftchaussee

Eine ständige Klage von Radfahrern ist, dass Autos keinen ausreichenden Abstand zu ihnen halten, wenn sie die Straße nutzen müssen. Sie selbst verfahren so mit den Fußgängern. Für die inzwischen vermehrt eingesetzten Lastenräder sind die vorhandenen Spuren von vornherein zu schmal. Autos halten meist am Zebrastreifen, Radfahrer eher selten. Außerdem nutzen sie ihn als eigenen Überweg und beanspruchen auch hier das Recht des Stärkeren. An den Ampeln stauen sich die Räder, so dass kein Durchkommen für Fußgänger ist.

Die Probleme kulminieren an der U-Bahnstation Hoheluftbrücke, wo die Fahrgäste der Bahn auf die Biker treffen, die von einem zum Rasen verführenden Radweg am Kaiser-Friedrich-Ufer heran preschen. Wäh-

rend die einen ungebremst weiter fahren wollen, warten die anderen an der Ampel. Räder behindern sich gegenseitig, Fußgänger belagern notgedrungen die Radspuren.

Hier wie anderswo sind die Konflikte dem Unwillen geschuldet, den Autoverkehr einzuschränken. Stattdessen sind auf dem Reißbrett Radwege gezeichnet worden, die in der Wirklichkeit nicht funktionieren. Wenn Radfahrer rechtwinklig abbiegen könnten wie die Wege es auf dem Papier vorsehen, würden sie es vielleicht auch tun. Stattdessen fahren sie Bögen, bei denen sie die vorgeschriebenen Spuren verlassen müssen und zwangsläufig auf den Gehweg geraten.

Verkehrsversuch „Fairness-Zone“

Dass es so nicht geht, wurde schließlich auch im Bezirksamt Eimsbüttel eingesehen und im Februar 2021 ein „Verkehrsversuch“ in drei Phasen von je einer Woche Dauer gestartet. Zunächst wurde „Fairness-Zone“ auf den Boden geschrieben. Die gelben Markierungen waren schon nach wenigen Tagen verblasst und mussten erneuert werden. Dann wurden Schutzgitter aufgestellt. Die Radwege wurden so vollends wie Rennstrecken markiert, während der Platz für die Fußgänger verringert wurde.

Inzwischen ist der Versuch beendet, und im Bezirksamt findet eine Auswertung statt. „Ohne Verhaltensänderung kein Erfolg“: Die Inschrift „Fairness-Zone“ haben nur die wahrgenommen, die regelmäßig dort vorbei kommen, und denen musste man keine Belehrung erteilen. Alle anderen wurschteln sich wie gehabt durch. Die Radfahrer sind nach wie vor so schnell wie möglich unterwegs, und die Fußgänger müssen sehen, wo sie bleiben. Eine faire Verkehrsführung ist unmöglich, solange der Autoverkehr unangetastet bleibt.

Als Vorzeigeprojekt gilt die Osterstraße in Eimsbüttel. Dort wurde den Autos Platz für eine Radspur abgenommen, und die Bürgersteige sind hinlänglich breit, um permanentes Gedränge zu vermeiden. „Ohne Verhaltensänderung kein Erfolg“: Die guten Absichten der Planer genügen nicht. Gerade weil die Gehwege geräumig sind, werden sie auch von Radfahrern genutzt.

Der bundesweit agierende Fachverband Fußverkehr hat inzwischen auch eine Ortsgruppe in Hamburg, die erreichen will, „dass das Zufußgehen in Hamburg angenehmer, gesünder und sicherer wird“. Bislang handelt es sich um eine einsame Stimme in der Wüste. *(Uwe Ruprecht)*



**Ein doppeldeutiges Zeichen:
Die Markierungen, mit denen das Umfeld der U-Bahnstation Hoheluftbrücke als „Fairness-Zone“ ausgewiesen wurden, waren schon nach wenigen Tagen verblasst.**



DAS „HAMBURG-RÄTSEL“ (19)



Buchgutschein gewinnen

Welches Gebäude ziert diese Fassade?

Auflösung des Bildrätsels aus dem Heft 1/2021:

Wer am Hafenrand auf Höhe der Straße Vorsetzen einen Blick auf die Elbe riskiert, erblickt links die Speicherstadt und rechts die Landungsbrücken. Zwischen den beiden Wahrzeichen befindet sich im City Sporthafen seit 1993 ein roter Farbtupfer – das Feuerschiff LV 13. Nach 36 Jahren Dienst als Seezeichen für die Schifffahrt vor der englischen Küste genießt es heute als einer der außergewöhnlichsten Gastronomiebetriebe Hamburgs internationales Renommee. Als die Light Vessel No. 13 im März 1989 ausgemustert wurde, war die Zeit der bemannten Feuerschiffe endgültig vorbei. Längst sind die „schwimmenden



Das 1952 in England gebaute Feuerschiff ist ein echter Hingucker im Hamburger Hafen

Leuchttürme“ durch vollautomatische, funküberwachte und mithilfe von Hubschraubern gewartete Anlagen ersetzt worden. Dass der Hingucker in Hamburg vor Anker gegangen ist, ist dem vor einigen Jahren verstorbenen Wulf Hoffmann zu verdanken. Ende der 1980er-Jahre kam der „Kapitän

auf großer Fahrt“ mit seinem Kümo Gertje oft an Harwich vorbei, wo die ausgedienten Seezeichen auf Reede lagen: „Die Schiffe haben mir einfach gefallen“, erzählte er mal. 1991 kaufte sich Hoffmann eines für 30.000 Pfund von der englischen Schifffahrtsbehörde Trinity House, schleppte es mit seiner Gertje zunächst nach Stade und ließ es dort „nach niedersächsischer Bauordnung“ in eine „schwimmende Anlage“ umbauen. Kosten: rund 1,3 Millionen Euro.

Seit November 1993 liegt das Schiff im Hamburger Hafen und bietet einen Mix aus Bar, Pub, Restaurant, Mini-Hotel und Veranstaltungsort. Im Kettenkasten eines Schiffes sitzen und gemütlich sein Bier trinken – wo kann man das sonst?

Hier können Sie, liebe Leserin und lieber Leser,

testen, wie gut Sie Hamburg kennen. Schicken Sie die richtige Lösung per Mail an caroline.brandt-illner@lehrerbau.de oder per Postkarte an folgende Adresse: Lehrerbau, Stichwort: Hamburg-Rätsel, Lokstedter Stein-damm 74a, 22529 Hamburg. Einsendeschluss: 1. Juli 2021.

Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir einen **Bücher-gutschein über 25 Euro**, einzulösen im Buchladen Osterstraße (Osterstraße 171, 20255 Hamburg).

Die richtige Lösung aus Heft 1/2021 lautet: **Feuerschiff im Hafen**. Den Buch-Gutschein hat Jan-Pieter B., 22297 Hamburg, gewonnen.

Herzlichen Glückwunsch!



Die Wohnanlagen der Lehrerbau

Alle VEs der Genossenschaft im Überblick

In der Ausgabe 1/2013 haben wir in unserer Serie zu den Wohnanlagen der Lehrerbau die VE 01 in Eppendorf vorgestellt. Die „Verwaltungseinheit“, kurz: VE, erstreckt sich über die Breitenfelder Straße, die Sudeckstraße und die Husumer Straße. Das 1928 fertig gestellte Ensemble mit damals 71

Wohnungen, drei Ateliers, einem Kindergarten, einem Kolonialwarenladen und dem Genossenschaftsbüro war die zweite Wohnanlage der zwei Jahre zuvor gegründeten Lehrerbau. Die erste fertig gestellte VE war die an der Chateaufstraße.

Heute sind es 38 Verwaltungs-

einheiten – einige Wohnanlagen bestehen aus drei VE – mit 2.092 Wohnungen, über die wir in 32 Folgen berichtet haben. Aktuell zählt die Genossenschaft circa 3.700 Mitglieder. Tendenz: steigend!

Voraussichtlich 2022 werden in Ohlsdorf 35 Wohnungen und 2023 in Lokstedt 44 Woh-

nungen für rund 150 Mieter fertiggestellt. Um Ihnen, liebe Leserinnen und Lesern, einen Überblick über die Lehrerbau zu geben, hat sich unsere Layouterin Julia Chiandone die Mühe gemacht, alle Wohnanlagen auf einer Doppelseite zusammen zu stellen – eine Heimatkunde der besonderen Art!

UNSERE WOHNANLAGEN



ALLERMÖHE
VE 028



ALTONA
VE 026



ALTONA
VE 030



BARMBEK
VE 032



EILBEK
VE 017



EIMSBÜTTEL
VE 018



EPENDORF
VE 001



EPENDORF
VE 013



FINKENWERDER
VE 019



GROSS-BORSTEL
VE 012



HAMM
VE 003



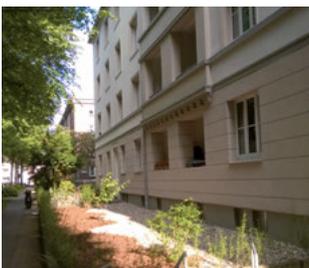
HAMM
VE 005



HAMM
VE 009



HAMM
VE 008



HAMM
VE 010



HEIMFELD
VE 007



HEIMFELD
VE 014



HEIMFELD
VE 002



HEIMFELD
VE 004



KIRCHDORF-SÜD
VE 024



KIRCHSTEINBEK
VE 39



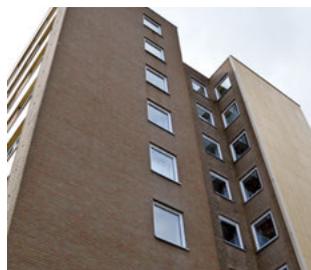
LOKSTEDT
VE 006



LOKSTEDT
VE 011



LOKSTEDT
VE 015



LOKSTEDT
VE 020



LOKSTEDT
VE 022



LOKSTEDT
VE 031



LOKSTEDT
VE 034



MARIENTHAL
VE 021



MARIENTHAL
VE 029



OTTENSEN
VE 027



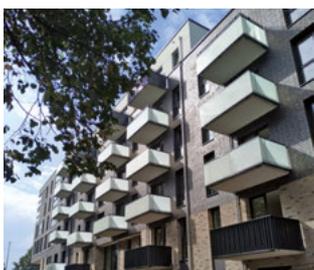
STEILSHOOP
VE 025



STEILSHOOP
VE 033



STELLINGEN
VE 023



STELLINGEN
VE 036



TONNDORF
VE 035



UHLHORST
VE 016



WINTERHUDE
VE 038

SERIE HAMBURGER ARCHITEKTEN (2):
FRITZ HÖGER

Der Backsteinfürst

Mit dem Chilehaus setzte Höger ein architektonisches Fanal

Fritz Höger setzte mit dem Chilehaus ein architektonisches Fanal. Seine künstlerische Größe korrespondierte leider nicht mit seiner menschlichen Größe: Der „Baumeister“ suchte die Nähe zu den Nationalsozialisten, die seine Architektur jedoch verschmähten.

Heute ist die Elbphilharmonie das Postkartenmotiv der Hansestadt, knapp hundert Jahre zuvor war es das Chilehaus. Mit seiner spitzen, bugartigen Ecke und der kurvig gestalteten Fassade erinnert das von 1922 bis 1924 mit seiner 36.000 Quadratmeter großen Bruttogeschossfläche errichtete Bauwerk nicht nur an ein Schiff – es avancierte nach anfänglicher Skepsis zu einer viel bestaunten Ikone hanseatischer Baukunst. Mit dem Chilehaus, schreibt der Kunsthistoriker Ralf Lange in seinem Buch „Das Hamburger Kontorhaus“, habe die Hamburger Architektur nach dem Ersten Weltkrieg ein „Fanal“ gesetzt.

Das Chilehaus mit seinem wetterbeständig robusten, bei 1.800 Grad gebrannten Bockhorner Klinker, passte perfekt in die Handels- und Hafenstadt Hamburg. Bauherr war der Kaufmann Henry Brarens Sloman, der mit Salpeter-Import reich geworden war. Slomans Finanzkraft ist es auch zu verdanken, dass die weltbe-

rühmte Gebäudespitze durch den Erwerb kleiner arrondierter städtischer Flächen realisiert werden konnte. Neben der spektakulären Form verdanke der zehn Millionen Reichsmark teure „Klinkerkoloss“ seine Wirkung vor allem der subtilen Detaillierung der Fassaden mit seinen 72 Zentimeter breiten Pfeilern zwischen den zahlreichen Fenstern, betont Lange: „Diese relativ kompakten Stützen werden durch Vorlagen aus jeweils zwei Ziegeln pro Maueranschicht überspielt, die um 45 Grad gegenüber dem Gebäude gedreht sind, sodass sie zu den Vorderseiten hin als spitze Grate in Erscheinung treten.“

Das imposante Kontorhaus ist das Hauptwerk von Fritz Höger, der es in seiner expressionistischen Phase erschuf. Der Architekt stammte aus einfachen Verhältnissen. Geboren 1877 in Bekenreihe, einem Dorf bei Elmshorn, absolvierte er zunächst eine Lehre als Zimmermann. Doch der ehrgeizige junge Mann hatte einen Traum: Er wollte Baumeister werden! Deshalb zog er nach Hamburg, wo er die Baugewerkschule am Museum für Kunst und Gewerbe besuchte. Nach ersten Berufserfahrungen als angestellter Architekt machte er sich 1907 selbstständig. Die Aufträge ließen nicht lange auf sich warten: Der rastlose, von seiner Arbeit besessene Höger schuf, bereits vor dem Ersten Weltkrieg, im neuen Hamburger Stadtzentrum wegweisende Bauten, die den typisch hamburgischen Kontorhaus-Stil prägten. Zusammen mit Hamburgs Oberbaudirektor Fritz Schumacher machte Höger den norddeutschen Backsteinbau populär, der den in der Hansestadt bis dato üblichen Putzbau ablöste.

Höger konzipierte sein berühmtestes Bauwerk als Kontorhaus mit 5.950 Quadratmetern Grundfläche auf zehn Stockwerken, davon vier Staffelgeschosse. Einige zeitgenössische Kritiker zeigten sich von dem Monumentalbau zunächst wenig begeistert. So wettete der Kunsthistoriker und Unterstützer des Bauhauses Hans Hildebrandt 1924, Höger habe das Chilehaus „mit nicht mehr zu überbietender Selbstreklame der Öffentlichkeit zur Bewunde-





Das Chilehaus hat 2.800 Fenster, eine Gesamtfläche von 30.400 Quadratmetern und gilt als eine Ikone des Expressionismus in der Architektur.

„erschaffen. Davon ist heute keine Rede mehr – der „steinerne Dampfer“ ist nicht nur ein bedeutendes Werk der Architekturgeschichte, sondern seit Juli 2015 auch Teil des UNESCO-Weltkulturerbes.

Einige seiner Bauten waren genial, Högers Charakter war eher unangenehm. Mitarbeiter, Freunde und Familie litten unter seinen cholerischen Anfällen. Auch in der Öffentlichkeit agierte der „Klinkerfürst“ laut und predigerhaft, ließ kulturelle Bildung vermissen. Zudem fehlte ihm „jegliche kritische Distanz zu sich selbst“, heißt es in einer Biografie. Das behagte dem hanseatischen Bürgertum damals nicht – so blieb ihm die gesellschaftliche Anerkennung in seiner Wirkungsstadt versagt.

Im Prinzip ist das so geblieben, doch aus einem anderen Grund: Während das Chilehaus noch heute bewundert wird, ist nicht nur die sperrige Persönlichkeit seines Erschaffers in die Kritik geraten – sondern vor allem seine Anbiederung an den Nationalsozialismus und sein Hang zum „Völkischen“. Bereits lange vor der sogenannten „Machtergreifung“ im Jahr 1933 durch die Nazis sympathisierte Höger mit deren Programm. In seinem Nachlass befinden sich zahlreiche Dokumente, die seine Verachtung demokratischer Strukturen und seinen Antisemitismus belegen. Aus Überzeugung versuchte Höger, sich dem NS-Regime anzudienen. Dass die Nationalsozialisten kein Interesse an seiner eigenwilligen Bauweise zeigten, verletzte ihn tief.

Nach dem Krieg stellte der Entnazifizierungsausschuss Höger dennoch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung aus. Aber seine große Zeit war vorbei: Der Baumeister realisierte nach 1945 nur noch kleinere Projekte. Unter anderem entwarf das ehemalige NSDAP-Mitglied (seit 1932) perfiderweise ein Mahnmal für die Opfer des Nationalsozialismus. 1949 starb Fritz Höger kurz nach seinem 72. Geburtstag in Bad Segeberg an den Folgen eines Schlaganfalls.



Fritz Höger war ein begnadeter Baumeister, aber auch ein schwieriger Charakter, der sich den Nazis andiente.



Ein Geschenk an die Hamburger, aber auch ein Symbol des wirtschaftlichen Aufschwungs der Hansestadt. Das Bauwerk im Herzen Hamburgs steht seit dem 27. September 1983 unter Denkmalschutz.



MALTESER HILFSDIENST



Telefonieren statt treffen

Nähe in Coronazeiten – der Malteser Besuchs- und Begleitdienst

Seit einem Jahr ist beim Besuchs- und Begleitdienst der Malteser Hamburg nichts wie es mal war. Wo sonst betagte Menschen besucht werden, klingt jetzt eher das Telefon, denn viele Senioren möchten aus Angst vor einer Ansteckung mit dem Coronavirus niemanden empfangen.

Aber auch viele Helfer verzichten gerade auf Besuche, auch wenn diese seit vergangenem Sommer wieder möglich sind. „Ich überlasse es den Ehrenamtlichen, ob sie das machen möchten. Viele sind selbst über 70 Jahre alt“, sagt Maria Müller, die das Angebot seit elf Jahren leitet. Ältere Ehrenamtliche telefonierten jetzt eher, anstatt zu besuchen und kauften für die Senioren ein, so Müller. „Die Wintermonate waren ganz schlecht für den Besuchsdienst“, weiß die 61-jährige Volksdorferin. Denn eine Unterhaltung auf dem Balkon war wegen der Witterung oft schlicht nicht möglich. „Doch diese Zeit kommt jetzt wieder. Heute haben wir eine Anfrage von einem Ehepaar bekommen, das gern wieder raus möchte und nach der Impfung wieder offen für Treffen ist. Dann werden wir eher die jüngeren Ehrenamtlichen einsetzen.“

Derzeit sind 48 von 54 Ehrenamtlichen im Alter zwischen 22 und 82 Jahren im Einsatz. Die große

Altersspanne bringt auch Herausforderungen für Müllers Engagement mit sich. Denn es gibt auch Ehrenamtliche, die keinen Computer haben und für die sie alle Informationen per Post zustellen muss. Auch das Kontakthalten sei ganz unterschiedlich, sagt Maria Müller, mit einigen habe sie mehr, mit anderen weniger Kontakt, denn seit vergangenem Herbst habe es keine Gruppentreffen mehr gegeben. Aber in der kommenden Woche sei ein Online-Gruppentreffen mit den jüngeren Ehrenamtlichen geplant.

INFO:

Besuchs- und Begleitdienst:
Maria Müller und
Tiep Duc Dang
(0151) 676 41 809
bbd.hamburg@
malteser.org

Auch wenn normale Besuche derzeit noch die Ausnahme sind, gibt es für viele der neuen Ehrenamtlichen die Möglichkeit, in den Malteserstiften St. Theresien (Altona) und St. Maximilian-Kolbe (Wilhelmsburg) am Empfang zu unterstützen. Sie nehmen die Daten der Besucher auf und kontrollieren, ob ein negativer Corona-Test vorliegt und entlasten so das Personal. Ehrenamtliche begleiten Senioren auf Wunsch auch zum Termin ihrer Corona-Schutzimpfung. Sehnüchsig erwartet werden ebenso die Senioren- und Spielenachmittage für Hausnotrufrkunden, die normalerweise mehrfach im Jahr im Malteser Hospizzentrum in Volksdorf und in der Geschäftsstelle in Steilshoop stattfinden. „Wir stehen in den Startlöchern, selbst wieder Kuchen zu backen. Senioren und Helfer freuen sich schon sehr darauf“, verrät Müller. (Stefanie Langos)

MELDUNGEN

Müllsünder aufgepasst!

Illegale Müllentsorgung: Wer erwischt wird, dem drohen hohe Bußgelder. Dank unserer aufmerksamen Mitglieder ist es gelungen, illegale Müllentsorgung in unsere Müllcontainer zu verhindern. So hat eines unserer Mitglieder einen Müllsünder mit Berliner Autokennzeichen direkt auf sein Fehlverhalten angesprochen. Daraufhin lud dieser seinen Müll wieder in sein Auto und raste wutentbrannt davon. Nur durch Ihre Mithilfe ist es möglich, solchen Leuten das Handwerk zu legen. Denn eine zusätzliche Entsorgung von Müll geht zu Lasten aller Mitglieder.



Auch Missetätern aus den Reihen der Lehrerbau drohe Ungeheuer, betont Caroline Brandt-Illner vom Vermietungsmanagement der Genossenschaft: „Müllsünder haben in unserer Genossenschaft keine Chance, wenn ihr Fehlverhalten bemerkt wird. Wenn Müllsünder ertappt werden, bekommen sie eine Rechnung. Unsere Hausmeister sind sehr wachsam und machen notfalls Beweisfotos.“



Brandschutztüren nicht abschließen!

In den Häusern der Lehrerbau eingebaute Brandschutztüren sollen im Fall eines Brandes Wohnungseingang und Innenräume vor Feuer schützen. Leider müssen die Mitarbeiter der Genossenschaft immer wieder feststel-

len, dass Brandschutztüren in einigen Häusern abgeschlossen sind. Wichtig: Brandschutztüren sind gleichzeitig auch Flucht- und Rettungswege und dürfen daher nicht abgeschlossen werden. Wir bitten Sie, darauf zu achten!

BUCHTIPP

Cornern, Kuscheln und Greeten



Auf Blankeneser Wolken schweben, Cornern in der Schanze (geht hoffentlich bald wieder) oder mit Eulen kuscheln – Hamburger Quiddjes, die ihre neue Heimat erst noch erkunden müssen, können die Stadt und deren nähere Umgebung mithilfe dieses Buchs kennenlernen. Am besten, meint die Autorin, erkunde man die Stadt mit seinen „Lieblingsmenschen“ – Eltern, Freunde, Partner. Wer das tut, streift durch den Rosengarten, genießt den Blick vom Blankeneser Süllberg, gönnt sich einen „Latte“ in der Schanze oder fährt ein paar Kilometer raus aus der Stadt und lernt von Bianca Wolf, wie man mit Eulen kuschelt. Die Eulenmutter setzt die „Faultiere mit Flügeln“ zu Therapiezwecken ein und bespaßt mit ihnen naturentwöhnte Großstädter – ein zumindest fragwürdiger Tipp, schließlich handelt es sich dabei um für menschliche Zwecke instrumentalisierte Wildtiere. Also dann doch lieber an einem heißen Sommertag in der „Strandperle“ ein kühles Bier trinken. Diesen „Geheimtipp“ kennen allerdings sogar Neugrabener und Wellingsbüttler bereits. Neben skurrilen Angeboten wie „Stand-up-Yoga auf der Alster“ und klassischen Tipps (Schlittschuhlaufen in Planten un Blomen) kommt dieser Reiseführer durch die Stadt doch ziemlich konventionell und bieder um die Ecke und überrascht selten mit wirklich originellen Ideen. Der Tipp, eine (kostenlose) Tour durch ein Viertel mit einem „Greeter“, also einem ehrenamtlichen Fremdenführer, zu buchen, ist leider eine von wenigen Ausnahmen.

Sylvie Gühmann: Hamburg.

Unterwegs mit deinen Lieblingsmenschen, emons; Köln 2021, 240 Seiten, 16 Euro

Rund-um-die-Uhr-Service mit der „MEIN PÿUR“ App.

Die Tele Columbus Gruppe, der Multimediaversorger der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, setzt neben einem attraktiven Produktangebot unter der Marke PÿUR vor allem auf das Thema Kundenzufriedenheit und Service. Die eigens entwickelte App „MEIN PÿUR“ steht Kunden dafür rund um die Uhr als smarter Assistent zur Verfügung und sollte auf keinem Mieter-Smartphone fehlen.

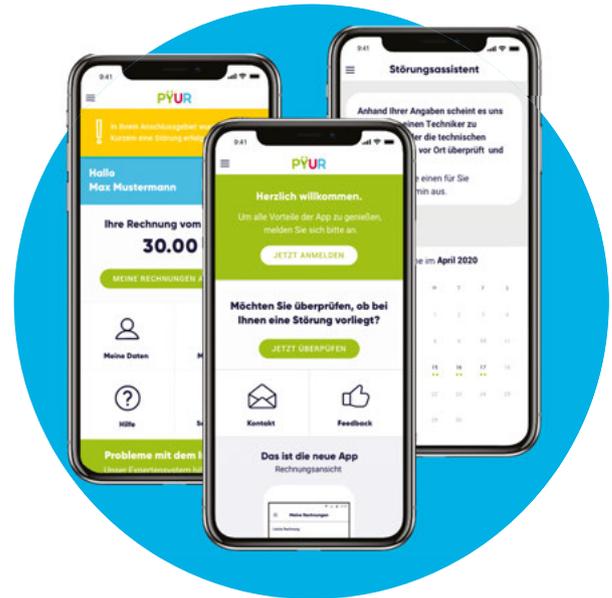
Alle Vorgänge auf einen Blick.

Mit der ‚MEIN PÿUR‘ App lassen sich viele Anliegen mit wenigen Klicks selber lösen. Die für Android- und Apple-Smartphones entwickelte App hält Informationen zu Vertrag und den Monatsrechnungen für Telefon und Internet bereit. Außerdem lässt sich über das Service Portal eine aktuelle Produktbuchung bis zur Aktivierung nachverfolgen, ein bevorstehender Umzug organisieren oder eine TV-Smartcard für PayTV-Programme freischalten. Mit der App können Kunden ihre persönlichen Daten prüfen und aktualisieren; zudem besteht die Möglichkeit, direkt Kontakt zum Kundenservice aufzunehmen.

Störungsbeistand jederzeit.

Sollte im Netz eine Störung vorliegen, liefert die ‚MEIN PÿUR‘ App hierzu genaue Informationen. Wenn es durch Wartungsarbeiten oder Störungen zu einer Unterbrechung im TV-Empfang oder in der Internet-Verbindung kommt, erhalten Nutzer der App die Ursache und die voraussichtliche Dauer direkt auf dem Smartphone angezeigt.

Ist an der Adresse keine Störung bekannt, unterstützt der Störungsassistent mit verständlich formulierten Tipps dabei, eine mögliche Ursache in den eigenen vier Wänden aufzuspüren. Helfen diese Hinweise nicht weiter, kann die Störung unkompliziert online gemeldet werden. Diese Störungsmeldungen werden in Echtzeit zum Kundenservice weitergeleitet und können hier bearbeitet werden. Direkt über die App lässt sich dann auch ein Technikertermin verfolgen und verwalten.



Ihr PÿUR Service-Center in einer App.

- Nachrichtencenter und schneller Kontakt.
- Einfache Übersicht über Bestellungen, Rechnungen, Störungen, Termine u.v.m.
- Leicht bedienbarer Störungsassistent.
- Soforthilfe bei Internet-, TV- und Telefonie-Störungen.
- Direkte Terminauswahl, einfache Terminänderung und -stornierung

Schnelles Internet.

In den meisten Wohnungen der Lehrerbau ist schnelles Internet von PÿUR mit bis zu 200 Mbit/s im Download verfügbar.

Aktuelle Internet-Angebote von PÿUR finden Sie unter pyur.com/internet. Lassen Sie sich individuell beraten im PÿUR Shop in Hamburg-Altona (Große Bergstraße 213-217), beim Info- und Bestellservice unter 030 25 777 888 oder bei einem persönlichen Termin mit einem PÿUR Berater (Terminvereinbarung unter 040 84 051 929).



Jetzt einfach kostenlos die MEIN PÿUR App heruntergeladen oder im MEIN PÿUR Kundenportal anmelden: mein.pyur.com



PÿUR
Internet • TV • Telefon

werkstatt
für restaurierung & gestaltung

Fließender Übergang:
Die Wohnung und
die Werkstatt von
Ursula Pilgrim sind
direkt miteinander
verbunden.

Perthesweg

Wohnen & sich wohlfühlen

*Es hat viele Vorteile, in einer Genossenschaft
zu leben. Diese Mitglieder verraten, was sie am
meisten wertschätzen an ihrem Zuhause.*

Kurzer Arbeitsweg

Ursula Pilgrim, 48, hat bei der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft gefunden, was sie glücklich macht: wohnen und arbeiten unter einem Dach.

„Sechs Stufen trennen meine Werkstatt von unserer Wohnung. Die Grenzen zwischen Arbeit und Privatleben sind für mich schon lange fließend. Aber ich kann mir nichts Schöneres vorstellen: Ich wollte wohnen und arbeiten unter einem Dach, unbedingt. Danach hatten mein Freund und ich lange gesucht, bevor wir vor zehn Jahren schließlich diese Räumlichkeiten in Hamm-Nord gefunden haben. Natürlich musste ich mit der Zeit lernen, mich von der Arbeit auch mal abzugrenzen, weil ich ja nicht alleine lebe. **Unser Zuhause ist sehr individuell, was ich sehr schätze.** Es war toll, nach unserem Umzug aus St. Pauli hier alles komplett selbst zu gestalten. Eine Wohnung mit Einbauküche, das wäre für mich ein No-Go gewesen. Bei uns findet man viele Holz-Stahl-Kombinationen. Ich bin gelernte Holzrestauratorin mit Schwerpunkt Möbel. Mein Partner unterstützt mich bei den Metallarbeiten.

Meine Ausbildung habe ich in Italien gemacht. Dort hatte ich sehr viel mit Möbeln aus dem 19. Jahrhundert zu tun. Ich schaue mir gern Antiquitäten im Museum oder in einem Schloss an. Hier in der Gegend sind solche Möbelstücke nicht so gefragt. Aber mein Herz schlägt ohnehin für die ‚einfacheren‘ Sachen.

Damit meine ich aber nicht, sich ein billiges Möbelstück anzuschaffen, um es nach zwei Jahren an die Straße zu stellen und sich etwas Neues zu kaufen – das ist mir sehr zuwider. Aus diesem ökologischen Gedanken hat sich mein beruflicher Weg hin zum Upcycling oder zur Umgestaltung entwickelt. Ein Möbel hat manchmal nur eine Chance zu überleben, wenn man ihm einen neuen Look verpasst.

Mit Farbe arbeite ich immer sehr gern: streichen oder auch dekorative Techniken wie stempeln und vergolden. Auch klassische Holzbearbeitung macht mich glücklich. Mein Lieblingswerkzeug ist der Stechbeitel. Heute werde ich in der Werkstatt noch an einem Esstisch aus der Gründerzeit arbeiten. Und an einer 80 Jahre alten Kommode, die ein neues Kleid von mir bekommt. Auch wenn derzeit viele Menschen im Homeoffice arbeiten: Eine Wohnung mit Werkstatt ist schon etwas ganz Besonderes.“ *Info: www.holzbox.net*

Angekommen: Nach Räumlichkeiten zum Wohnen und Arbeiten hatte die Holzrestauratorin lange gesucht.



„Eine Wohnung mit Einbauküche wäre für mich ein No-Go gewesen“

Ein Hof, der verbindet

Familienfreundlicher Wohnraum zog Brigitta Maasch, 53, in die Wohnanlage des Altonaer Bau- und Sparvereins. Heute schätzt sie vor allem die Diversität der Mitglieder.

„Als wir 2009 in die Wohnanlage Röhrigblock eingezogen sind, waren wir zu viert, an den Wochenenden auch zu fünft. Wir hatten großes Glück, dass wir damals in eine so schöne, familiengerechte Wohnung einziehen konnten. Für Familien war und ist es unheimlich schwer, in Hamburg geeigneten Wohnraum zu finden. Wenn man angibt, dass man drei Kinder hat, dann winken Vermieter eigentlich gleich ab. Und finanziell kommt man auch schnell in Bereiche, in denen man mehr als die Hälfte seines Gehalts fürs Wohnen ausgeben muss. Genossenschaften leisten einen sehr wichtigen Beitrag, dass Wohnraum erschwinglich bleibt.“

Ich bin Referatsleiterin im Studierendenwerk Hamburg in der Abteilung Wohnen. Standards, Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit – das sind die Dinge, die wir beim Bau von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau im Blick haben müssen. Die Grundstücke sind knapp und teuer geworden, die energetischen Anforderungen sind – zu Recht – gestiegen, und auch die Ansprüche an Nachhaltigkeit wachsen. Es ist eine große Herausforderung vor dem Hintergrund dieser Bedingungen und der Begrenztheit der Ressource Grund und Boden, preiswert zu bauen. Vor diesem Spagat stehen alle Wohnungsbaugenossenschaften: die alten Werte erhalten und sich gleichzeitig für die veränderten Anforderungen der Zukunft rüsten. Und dabei alle Mitglieder mitnehmen.

Unseren großen Innenhof empfinde ich bis heute als großes Glück. Durch die Blockrandbebauung ergeben sich von allen Seiten geschützte Spiel- und Freizeiträume und auch Treffpunkte. Als die Kinder noch jünger waren, konnten wir sie einfach zum Spielen und Toben runterschicken. An diesem Ort haben sich nicht nur Bekanntschaften entwickelt, sondern auch Freundschaften. Ich schätze im Röhrigblock die unglaublich große Diversität. Hier leben Menschen mit unterschiedlichsten Biografien, Hintergründen und Einkommen. Und trotzdem gibt es eine besondere Verbundenheit untereinander. Hier lebt man miteinander, nicht aneinander vorbei. Dieses nachbarschaftliche Miteinander und das preiswerte Mietentgelt – das macht für mich das Glück aus, in einer Genossenschaft zu wohnen.“

„Werte erhalten und sich trotzdem für die Zukunft rüsten – das ist ein Spagat“

Ort der Begegnung:
Brigitta Maaschs Kinder haben hier viele Freunde gefunden.



Genossenschaft in Zahlen

*Mietpreise, Investitionen und Neubauten:
die aktuellen Daten und Zahlen der Hamburger
Wohnungsbaugenossenschaften im Überblick.*

230.000

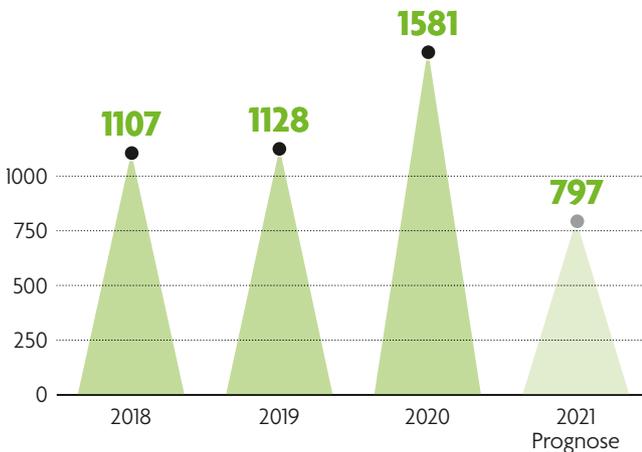
MITGLIEDER Das sind die offiziellen Zahlen. Mit Kind und Kegel sind es mindestens doppelt so viele Hamburger, die unter einem Genossenschaftsdach leben.

135.000

WOHNUNGEN Gut 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen sind Genossenschaftswohnungen. Knapp ein Viertel davon ist öffentlich gefördert.

Baufertigstellungen

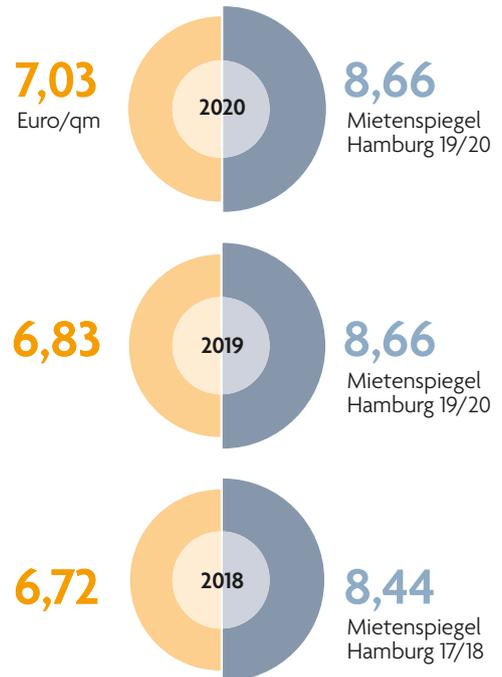
Fertiggestellte Wohnungen



Nutzungsgebühren

durchschnittlich, monatlich,
netto kalt pro Quadratmeter
in Euro

● Genossenschaften
● Mietenspiegel
Hamburg

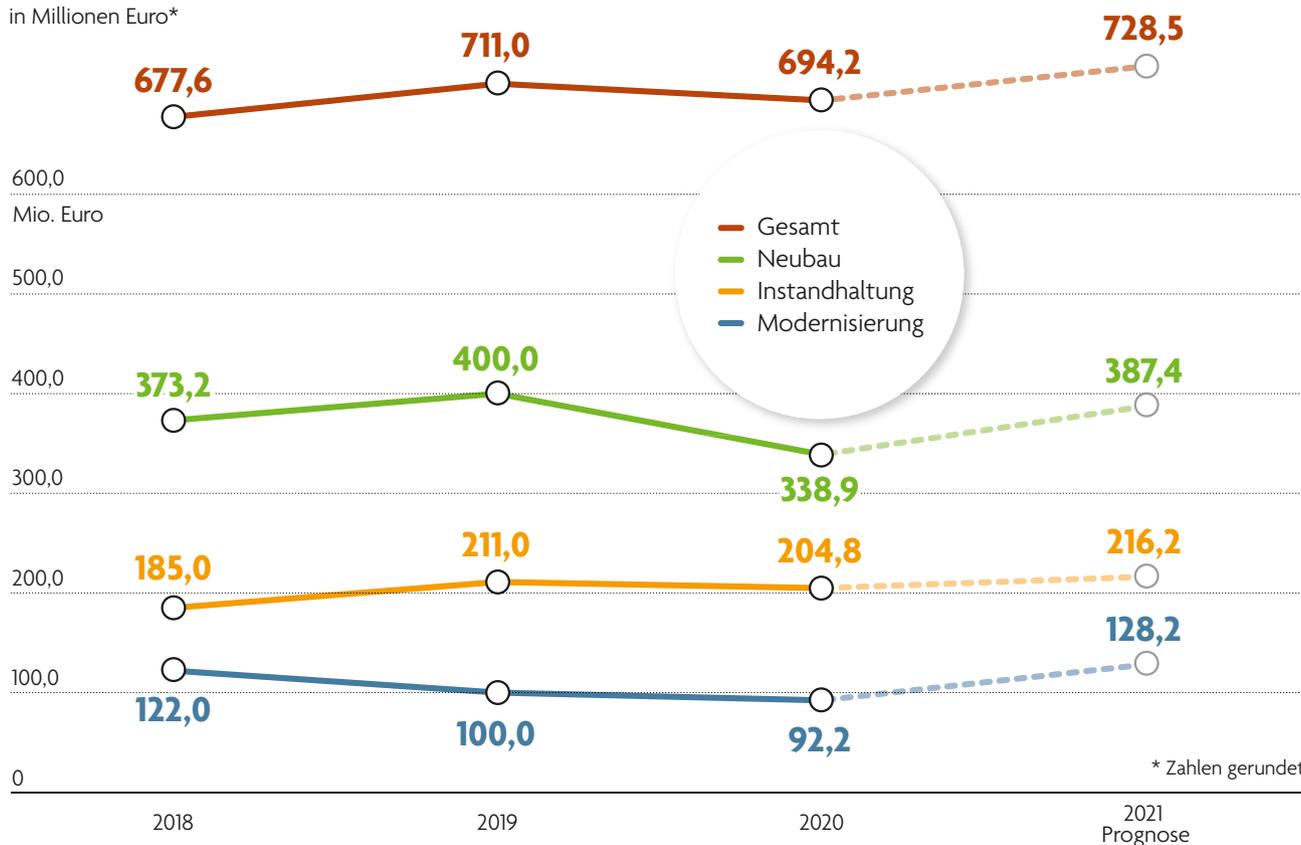


7,03 EURO

MIETE Aktuell beträgt die Durchschnittsmiete bei den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 7,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt.

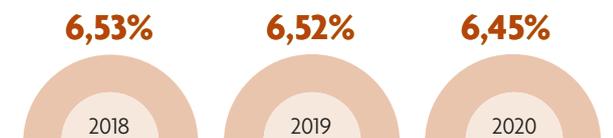
Investitionen

in Millionen Euro*



Fluktuationsrate*

Anteile in Prozent



694

MILLIONEN EURO FÜRS WOHNEN Das Gros ihrer Mittel investieren die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihres Bestands: 2019 waren es rund 711 Millionen Euro, für 2020 waren 727 Millionen Euro eingeplant.

20%

GÜNTIGER In den vergangenen sieben Jahren (2014–2020) lag die Durchschnittsmiete der Genossenschaftswohnungen stets rund 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Derzeit liegt dem Mietenspiegel zufolge die Durchschnittsmiete in Hamburg bei 8,66 Euro pro Quadratmeter. Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften sind die eigentliche Mietpreisbremse der Stadt!

MEHR ALS

1.500

NEUE WOHNUNGEN So geht Bauen: 2020 stellten die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften 1581 Neubauwohnungen fertig. Geht alles nach Plan, kommen bis Ende 2021 weitere 797 hinzu. Alle gut ausgestattet und bezahlbar.

Dulsberg ist stark geprägt von den Backsteinbauten aus den 1920er-Jahren.



Der Aufschrei war groß. Als vor gut zwei Jahren der Hamburger Senat ankündigte, wegen der gestiegenen Bodenrichtwerte die Pacht für Einfamilienhäuser mit Erbbaurecht zu verzehnfachen, trauten viele Hausbesitzer ihren Ohren nicht. Protest regte sich vor allem in einer Wohnsiedlung im Stadtteil Farmsen. Dort sollte der jährliche Erbbauzins von 1.000 Euro auf rund 8.300 Euro steigen.

Die Erhöhung derartiger Zahlungen trifft aber nicht nur Besitzer von Einfamilienhäusern. So sollte eine Hamburger Wohnungsgenossenschaft Anfang 2019 für den Ankauf von zwölf Grundstücken mit Erbbaurecht rund 52 Millionen Euro bezahlen. 2005 waren ihr dieselben Grundstücke von der Stadt noch für neun Millionen Euro angeboten worden. Würde die Genossenschaft die aufgerufene Summe akzeptieren, müsste sie die monatliche Kaltmiete für die auf den Grundstücken liegenden Wohnungen um rund fünf Euro auf 13 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

Bei einer anderen Genossenschaft endet der Vertrag für ein Grundstück mit Erbbaurecht im Jahr 2036. Weil die Restlaufzeit des Vertrages als kurz gilt, bekommt die Genossenschaft für dringend notwendige Investitionen in Erhalt und Modernisierung der Wohngebäude von der Bank kein Darlehen. Ein Kauf des Grundstücks kommt nicht infrage, weil der von der Finanzbehörde aufgerufene Preis auf dem aktuellen Bodenrichtwert beruht. Dieser aber ist inzwischen 830 Prozent höher als bei der Bestellung des Erbbaurechts im Jahr 1986.

ERBBAURECHT

Vor 100 Jahren eine gute Idee

Um der Wohnungsnot und der Armut vieler Menschen in Hamburg etwas entgegenzusetzen, wurden in den 1920er-Jahren öffentliche Baugrundstücke vermehrt im Wege des kurz zuvor geschaffenen Erbbaurechts vergeben. Was damals sinnvoll war, ist heute der falsche Weg.

Ursprünglich sollte das Erbbaurecht gegen Wohnungsnot helfen

Als am 15. Januar 1919 das deutsche Erbbaurechtsgesetz verabschiedet wurde, war das eine gute Idee. Das Ziel, auch in Hamburg, bestand darin, der vorherrschenden Wohnungsnot staatlicherseits etwas entgegenzusetzen. Nach dem Ersten Weltkrieg drängten Rückkehrer und Flüchtlinge in die Stadt und verschärften die Wohnungsnot. In dieser Situation sollte das Erbbaurecht helfen, nicht nur den Bau von (bezahlbaren und modernen) Wohnungen anzukurbeln.

Vor allem sollten Menschen mit wenig Einkommen mithilfe dieser Regelung die Möglichkeit erhalten, Wohneigentum zu schaffen. In den 1920er-Jahren wurde in Hamburg eine Vielzahl von Genossenschaften gegründet. Sie profitierten vom Erbbaurecht dahingehend, dass ihren Mitgliedern, die selbst nur über wenige Ersparnisse verfügten, die Baugrundstücke im Wege des Erbbaurechts von der Stadt für einen geringen Zins überlassen wurden.

Ein gutes Beispiel für ein erfolgreiches Bauprojekt in jenen Jahren ist die Fritz-Schumacher-Siedlung in Hamburg-Langenhorn. Im Juli 1924 beschloss die Hamburgische Bürgerschaft, mehrere Flächen im Wege des Erbbaurechts zu vergeben. Gut 130 Flächen wurden daraufhin zur Verfügung gestellt und von verschiedenen kleineren Baugenossenschaften mit Doppelhäusern und Einzelhäusern bebaut.

Das war seinerzeit eine kluge Idee, die aber am Ende nur zum Erfolg führte, weil die städtische Beleihungskasse den Genossenschaften zugleich mit zinsgünstigen Krediten unter die Arme griff. Den Genossenschaften fehlte ja nicht nur das Geld für den Kauf eines Grundstücks, sondern auch das Geld für den Bau von Wohngebäuden.

Diese Doppelstrategie – Erbbaurecht und zinsgünstige Kredite durch die Stadt – dürfte ein Grund dafür gewesen sein, dass die Genossenschaften seinerzeit ihre Geburt in schwieriger Zeit überstanden. In einer besonderen historischen Situation, die von Wohnungsnot und Armut weiter Teile der Gesellschaft gekennzeichnet war, wurde maßgeschneidert ein Konzept entwickelt, diese Missstände zu überwinden. Ob dieses Konzept heute – von einer Wohnungsnot kann in Deutschland genauso wenig die Rede sein wie von weitverbreiteter Armut – noch sinnvoll ist, daran sind Zweifel erlaubt.

Beim Erbbaurecht wird das Eigentum eines Grundstücks vom Eigentum des darauf errichteten Gebäudes getrennt. Der Eigentümer des Bodens (oftmals die Stadt) räumt – in der Regel über viele Jahrzehnte – dem Erbbaurechtnehmer das Recht zur Bebauung ein. Dieser muss am Anfang also nur die Kosten für die Errichtung eines Wohngebäudes aufbringen.

Allerdings muss er für die Nutzung des Grundstücks über den gesamten Zeitraum einen Erbbauzins zahlen, ohne dass er jemals Eigentümer des Grundstücks wird. Wenn das Erbbaurecht verlängert wird, geht alles wieder von vorn los. Für die Wohnungsgenossenschaften, die auf einem derartigen Grundstück immer nur Wohnungen zu bezahlbaren Konditionen anbieten und denen die Spekulation mit Grund und Boden wesensfremd ist, heißt es: Ihre Mitglieder zahlen für das Erbbaurecht bis zum Sankt-Nimmerleins-Tag – und immer mehr im Vergleich zu einem Kauf.

Das Problem am Erbbaurecht besteht darin, dass der Zins, den beispielsweise Genossenschaften zahlen müssen, an den Grundstückswert gekoppelt ist. Und da die Bodenrichtwerte in der Regel immer nur steigen, steigen in der Folge immer auch die Erbbauzinsen. Den Genossenschaften kann es so nicht mehr gelingen, sich von den Preissteigerungen des Bodens abzukoppeln.



Der Stadtplaner

Fritz Schumacher (1869–1947) prägte 24 Jahre als Oberbaudirektor das Hamburger Stadtbild – bis zur nationalsozialistischen Machtergreifung. Sein Ziel: modernen Großstädtern eine Heimat zu schaffen. Als eines der bedeutenden Siedlungsprojekte der 1920er gilt seine Reihen- und Doppelhaussiedlung in Langenhorn.

Womit haben die Genossenschaften das verdient?

Das können sie nur, wenn sie kaufen, diese Grundstücke generationsübergreifend behalten und später zum Wohle der Mitglieder erneut oder dichter bebauen. Das ist besser, als zum Wohle des Stadthaushalts einen dramatisch erhöhten Preis zahlen zu müssen. Es ist doppelzünftig, einerseits bezahlbares Wohnen mit gedeckelten Mietsteigerungen zu verlangen, andererseits bei Bodenpreisen an hohen Steigerungen selbst zu partizipieren.

Derzeit hat die Stadt Hamburg Erbbaurecht auf rund 4.400 Grundstücke – das sind etwas mehr als vier Prozent der städtischen Fläche – bestellt. Die Hamburger Wohnungsgenossenschaften haben – meist vor vielen Jahrzehnten – ein Erbbaurecht von der Stadt erworben und darauf Wohngebäude errichtet. Gut 500 dieser Verträge wurden vorwiegend in den 20er- und 30er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts geschlossen.

Derzeit verfügen die Hamburger Wohnungsgenossenschaften noch über rund 60 Erbbaurechte mit rund 20.000 Wohnungen. Bei vielen davon steht das Ende ihrer Laufzeit bevor. Die Entscheidung des Senats, öffentliche Grundstücke künftig überwiegend auf dem Weg des Erbbaurechts zu vergeben, löste bei den Genossenschaften gemischte Gefühle aus. Zumal auch seit vielen Jahrzehnten genutzte Erbbaurechtsgrundstücke betroffen sind, die von den Genossenschaften nach Ende der Laufzeit des Erbbaurechts nicht mehr erworben werden können.

Im Vergleich zu den 1920er-Jahren sind die meisten Genossenschaften heute in der Lage, einen fairen Preis für das Grundstück zu bezahlen. Zudem haben sie seit mehr als hundert Jahren – selbst in den schlimmsten Zeiten der deutschen Geschichte – als verlässlicher Partner der Stadt unter Beweis gestellt, dass sie sozial agierende Unternehmen und Garanten des bezahlbaren Wohnens in Hamburg sind – also das Gegenteil von Immobilienspekulanten.

Es wäre daher heute sinnvoll, es den „Vermietern mit Werten“ selbst zu überlassen, ob sie Erbbaurechte mit vorhandenen Wohnungsbeständen verlängern oder das Grundstück lieber kaufen wollen. So wie es derzeit läuft, geht das Ganze jedoch einseitig zulasten der Unternehmen, die die Nutzungsentgelte für eine Wohnung niedrig halten. Die Wohnungsgenossenschaften fragen sich zu Recht: „Womit haben wir das verdient?“



ÖSTLICH

Domäne Fredeburg

Vier Familien bilden den Kern der Gemeinschaft, die jeden Arbeitstag auf dem Hof mit einem gemeinsamen Lied beginnt. Gewirtschaftet wird mit höchstem Respekt vor der Natur. Im 500 Quadratmeter großen Hofladen mit Küche und Café werden konsequent ökologische Produkte angeboten, darunter auch Quark, Joghurt und Fredeburger Käsekreationen nach bester Handwerkskunst. Dabei stammt nicht nur die Milch für den Käse vom Hof, sondern auch das Futter für die 35 Kühe. Und sofern wieder möglich, wird der ganzheitliche Ansatz der Domäne durch lyrische Spaziergänge, Konzerte und Vorträge vermittelt.

Wann: Mo.–Fr. 9–18.30 Uhr, Sa. 9–16 Uhr

Wo: zwischen Ratzeburg und Mölln
www.domaene-fredeburg.de

NORDÖSTLICH

Gut Wulfsdorf

Die Wertschätzung für Lebensmittel schreibt man hier, direkt am Ursprung, groß. Dazu gehört auch ein Sortiment, das fein ausgewählt ist. Hofeigene Milch wird zu Quark und Joghurt weiterverarbeitet. In der auf dem Hof ansässigen Holzofenbäckerei entstehen Brot und Kuchen. Rindfleisch zum Beispiel reift im Dry-Aged-Raum der Demeter-Metzgerei. Obst und Gemüse bekommt man im Hofladen natürlich frisch und lose, ebenso viele weitere Artikel in einer Unverpackt-Abteilung. Nach einem Einkauf lädt ein drei Kilometer langer Lehrpfad zum Spazierengehen und Sinnescharfen ein.

Wann: Mo.–Fr. 9–18.30 Uhr, Sa. 8–16 Uhr

Wo: Ahrensburg
www.gutwulfsdorf.de

EINKAUF AUF
HOFLÄDEN
RUND UM
HAMBURG
DEM LAND



NÖRDLICH

Gut Wulksfelde

Die gläserne Gutsbäckerei gewährt tiefe Einblicke. 30 Brotsorten und 20 Brötchenvarianten aus frisch gemahlenem Getreide duften hier um die Wette. Hofeigene Produkte werden im 600 Quadratmeter großen Hofladen durch regionale Spezialitäten und ein Naturkostvollsortiment ergänzt. Sie wollen verweilen? Die Kleinen können auf dem Abenteuerspielplatz toben, Esel füttern oder Ziegen im Tiergarten streicheln. Die Großen streifen auf Wanderwegen durch Wiesen und Felder oder informieren sich über die Guts-geschichte, die bis ins Jahr 1342 zurückreicht.

Wann: Mo.–Sa. 8–19 Uhr

Wo: Tangstedt
www.gut-wulksfelde.de



SÜDLICH

Hofladen Wörme

Das blau gestreifte Haus mit den bunten Stühlen hätte sich auch gut als Kulisse für eine Astrid-Lindgren-Verfilmung gemacht. Frische Suppenhühner, Bio-Rind- und -Schweinefleisch, Demeter-Wein und die Naturkosmetik würden Pippi Langstrumpf zwar nicht sonderlich interessieren. Süßes, Säfte und Aufstriche sowie Kuchen aus dem hofeigenen Holzbackofen hingegen wären sicher auch ganz nach ihrem Geschmack. Der Traum vom Landleben lässt sich auch länger als nur für die Dauer eines Einkaufs träumen: Das reetdachgedeckte „Teichhaus“, das zum Hof Wörme gehört, kann für bis zu 6 Personen gemietet werden.

Wann: Di., Do., Fr. 9–18 Uhr, Sa. 9–13 Uhr

Wo: hinter Buchholz in der Nordheide
www.hofladen-woerme.de

GEWINNEN SIE
3 x 2

Tickets für den Tierpark Hagenbeck



Die ganze Welt an einem Ort: Im Tierpark Hagenbeck können Besucher durch die Reviere der verschiedenen Kontinente schlendern und dort die Tiere und Pflanzen bewundern, die auch im Freiland hier zu Hause sind. Ob Afrika, Australien oder Amerika – hier erleben Sie mehr als 1.850 Tiere aller Kontinente. Besonderer Tipp: Besuchen Sie das Orang-Utan-Baby Batu und sehen Sie, wie groß und stark der kleine Racker schon geworden ist. Einfach Rätsel lösen und mitmachen! Unter allen Einsendungen verlosen wir 3 x 2 Tickets.

stabiles Bauholz	Beiname Dantes	geradlinig	▼	eine Kunstleder-marke	▼	12	Bestie	Klage-lied	das Personal betref-fend	nordi-sches Götterge-schlecht	▼	
▶	▼	▼					Helden-gedicht	▶	▼	▼		8
				Wortteil: fern	▶		Vorsilbe					
Frauen-kurz-name	▶			gr. Buch-stabe	▼					dt. Kompo-nist † 1847		
einleiten Schild-laus-fett	▶		6						11			
▶			männl. Pferd	▶		4	13					kleine Teilchen
			Vorname der Glas	▼			gr. Buch-stabe	▶				
Eckzahn des Keilers	▶						Grund-fisch			2		
▶		9	5				Frage-wort	▶				jüdische Bez. für Nicht-jude
				gr. Buch-stabe	▼							
oberster Dach-balken		ärmel-loser Umhang	▶						das Ich (latein.)	▶		14
▶	3											
				alpine Ski-sportart	▶							1
Kniff, Trick		afrik. Schreit-vogel	▶						erster Generalsekretär der UNO	▶		
				7								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----

So machen Sie mit:

Schicken Sie uns das Lösungswort per E-Mail an gewinnspiel@beiuns.hamburg oder senden Sie eine Postkarte an Torner Brand Media GmbH, Stichwort: „bei uns“, Arndtstraße 16, 22085 Hamburg. Einsendeschluss ist der 31. August 2021.

Wir bitten um vollständige Angabe Ihres Namens, Ihrer Telefonnummer und Ihrer Genossenschaft. Unvollständig ausgefüllte Einsendungen nehmen nicht an der Verlosung teil. Teilnahmeberechtigt sind die Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

IMPRESSUM

bei uns – Wohnen mit Hamburger Genossenschaften

erscheint im Auftrag der Mitglieder des Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V.



Herausgeber:
Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
Lokstedter Steindamm 74a, 22529 Hamburg
Tel. 040 560078-0, Fax 040 560078-29
info@lehrerbau.de, www.lehrerbau.de
Redaktion Unternehmensseiten:
Volker Emich, Martin Siebert, Volker Stahl,
Caroline Brandt-Illner, Schlussredaktion:
Folke Havekost (stahlpress Medienbüro)
Grafik Unternehmensseiten:
Julia Chiandone, kreativkoepfe.de

Erscheinungsweise:
4 x jährlich
(März, Juni, September, Dezember)
Verlag und Redaktion:
Torner Brand Media GmbH
Arndtstraße 16, 22085 Hamburg
www.torner-brand-media.de
redaktion@beiuns.hamburg
Verlagsgeschäftsführer: Sven Torner
Redaktionsleitung: Sascha König (V. i. s. d. P.),
Mirka Döring
Gestaltung: Kristian Kutschera (AD),
Inés Allica y Pfaff
Redaktion/Mitarbeit: Julian Krüger
(Herstellung), Oliver Schirg,
Schlussredaktion.de (Schlussredaktion)
Litho & Herstellung: Daniela Jänicke
Redaktionsrat: Alexandra Chrobok, Julia
Eble, Dana Hansen, Eva Kiefer, Silke Kok,
Oliver Schirg

Für Beiträge und Fotonachweise auf den Unternehmensseiten sind die jeweiligen Genossenschaften verantwortlich.

Druck:
Meinders & Elstermann GmbH & Co. KG,
Weberstraße 7, 49191 Belm

Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages.

Hinweise: Die Redaktion behält sich die Veröffentlichung und Kürzung von Leserbriefen vor. An Rätseln und Gewinnspielen dürfen nur Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften teilnehmen.

Lösungswort aus dem letzten Heft: Sozialbuero



wohnungsbaugenossenschaften-hh.de

Info-Telefon: 0180/2244660

Mo.–Fr. 10–17 Uhr

(6 Cent pro Minute aus dem deutschen Festnetz, Mobilfunkpreise können abweichen)

EXKLUSIV-RABATT

ERMÄSSIGUNG:

➔ **2€**
pro Ticket



ARCHE WARDER **GÜLTIG BIS 31.8.2021**

Öffnungszeiten:
März bis Oktober von 10 bis 20 Uhr,
Einlass bis 17 Uhr

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Der reguläre Eintrittspreis beträgt 10 Euro für Erwachsene und 7 Euro für Kinder (4–17 Jahre). Mit diesem Coupon reduziert sich der Eintrittspreis für eine Person um 2 Euro. Das Angebot ist bis zum 31.8.2021 gültig. Hunde an der Leine sind im Tierpark erlaubt. In den Gebäuden besteht Maskenpflicht.



Langwedeler Weg 11
24646 Warder
Telefon: 04329/913 40

www.arche-warder.de

EXKLUSIV-RABATT

ERMÄSSIGUNG:

➔ **20%**
auf Verleih
und Kurse



SUP CLUBS **GÜLTIG BIS 31.8.**

Öffnungszeiten: Hamburg: Mo–So 10–20 Uhr;
Stade: Mo–Do 13–19 Uhr, Fr 13–20 Uhr, Sa
10–19 Uhr, So 10–19 Uhr, Saison: siehe Website

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Mit dem Stichwort „bei uns“ erhalten max. zwei Personen 20 Prozent Rabatt auf Verleih und Kurse an den Standorten in Hamburg und Stade. Die Buchung muss mindestens zwei Tage vorab per E-Mail an hamburg@supclubs.de bzw. stade@supclubs.de vereinbart werden. Das Angebot ist bis 31.8.2021 gültig.



Isekai 1, 20249 Hamburg
Salztorswall 8, 21682 Stade
Telefon: 0151/6510 27 49

www.supclubs.de

EXKLUSIV-RABATT

➔ **15%**
auf den
Buchungspreis



WATERKANT TOUREN **GÜLTIG BIS 31.8.**

Abfahrten: Abfahrtszeit und -ort
hängen von der Tour ab. Dauer: je nach
Tour zwischen 2 und 4,5 Stunden

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Mit dem Code BEIUNS erhalten Sie bei der Online-Buchung 15 Prozent Rabatt auf die klassischen Touren (Kompass, Kompass Kompakt, Lot-sen) bis 31.8.2021, die Mo–Fr stattfinden. Bei Buchung per E-Mail das Stichwort „bei uns“ angeben. Der Rabatt wird innerhalb einer Buchung für alle Personen gewährt.



Hongkongstraße 5
20457 Hamburg
Telefon: 040/30 37 34 37
E-Mail: moin@waterkant-touren.com

www.waterkant-touren.com

EXKLUSIV-RABATT

ERMÄSSIGUNG:

➔ **2 für 1**
auf eine
Kaffeespezialität



PLAYGROUND COFFEE **GÜLTIG BIS 31.8.**

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9–17 Uhr,
Samstag und Sonntag 10–17 Uhr

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Bis zum 31. August 2021 erhalten Sie bei Vorlage dieses Coupons im Playground-Café auf St. Pauli zwei Kaffeegetränke zum Preis von einem. Dazu zählen u. a. Cappuccino, Americano, Filterkaffee und Flat White. Bei zwei unterschiedlichen Getränken gilt der jeweils höhere Preis der beiden.



Detlev-Bremer-Str. 21
20359 Hamburg
Telefon: 040/60 85 46 39

www.playground-coffee.com

EXKLUSIV-RABATT

ERMÄSSIGUNG:

➔ **10%**
auf einen
Workshop



BALKONFREUNDIN **GÜLTIG BIS 31.8.**

Öffnungszeiten:
Aktuelle Öffnungszeiten und Termine auf
www.balkonfreundin.com

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Wenn Sie bei der Buchung eines Kreativ-Workshops wie z. B. „Ring of Flowers“, „Balkonplanung 2021“ oder „Kokedama“ das Stichwort „bei uns“ angeben, erhalten Sie 10 Prozent Rabatt auf den Buchungspreis. Das Angebot ist bis zum 31.8.2021 gültig.



Reimerstwierte 13
20457 Hamburg
Telefon: 040/22 65 72 05

www.balkonfreundin.com

EXKLUSIV-RABATT

ERMÄSSIGUNG:

➔ **2 für 1**
auf den
Ticketpreis



**MUSEUM FÜR
HAMBURGISCHE GESCHICHTE** **GÜLTIG BIS 15.11.**

Öffnungszeiten: Mo 10–17 Uhr, Di geschlos-
sen, Mi–Fr 10–17 Uhr, Sa/So 10–18 Uhr
Aktuelle Öffnungszeiten auf www.shmh.de

EINLÖSEBEDINGUNGEN

Bei Vorlage dieses Coupons an der Kasse des Museums für Hamburgische Geschichte erhalten zwei Personen Eintritt zum Preis eines Einzelbesuchers. Der Coupon ist für die gesamte Ausstellungsdauer von „Der Fotograf Max Halberstadt“ gültig, also bis zum 15. November 2021.



Holstenwall 24
20355 Hamburg
Telefon: 040/428 13 21 00

www.shmh.de